



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

La falta de georreferenciación de predios antiguos con posesión inmediata e inscripción registral antes de 1990 en SUNARP-Zona IX- Cañete, distrito de Cerro Azul Cercado y la vulneración al derecho de propiedad en el procedimiento saneamiento catastral en el 2023.

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR

Ratto Chumpitaz, Lissi Susana

Orcid: <https://orcid.org/0009-0006-2299-5805>

ASESOR

Torero Lopez, Gilmar Alejandro

Orcid: <https://orcid.org/0009-0000-1304-7092>

Lima-Perú, 2025

Turnitin Informe de Originalidad

Visualizador de documentos

Procesado el: 21-abr.-2025 3:46 p. m. -05
Identificador: 2652732117
Número de palabras: 9576
Entregado: 1

Índice de similitud	Similitud según fuente
15%	Internet Sources: 15% Publicaciones: 5% Trabajos del estudiante: 9%

La falta de georreferenciación de predios ant...
Por Lissi Susana Ratto Chumpitaz

excluir citas incluir bibliografía excluyendo las coincidencias < 12 de las palabras modo:
 ver informe en vista quickview (vista clásica)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 08-mar.-2025) Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2025-03-08	✕
1% match (Internet desde 20-nov.-2023) https://issuu.com/escuelasunarp/docs/libro_los_registros_publicos_en_la_historia_del_pe	✕
1% match (Internet desde 12-abr.-2024) http://intra.uigv.edu.pe	✕
1% match (Internet desde 05-oct.-2020) https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro%20comentarios.pdf	✕
1% match (Internet desde 14-nov.-2024) https://www.iberoreg.org/wp-content/uploads/2023/12/Congreso-2018-IPRA-CINDER-1.pdf	✕
1% match (trabajos de los estudiantes desde 20-jun.-2016) Submitted to Universidad Cesar Vallejo on 2016-06-20	✕
1% match (Internet desde 11-jul.-2024) https://upc.aws.openrepository.com/bitstream/handle/10757/631317/G%c3%b3mez_PL.pdf?isAllowed=y&sequence=3	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 30-ene.-2025) Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2025-01-30	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 21-feb.-2025) Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2025-02-21	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 06-feb.-2025) Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2025-02-06	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 19-mar.-2025) Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2025-03-19	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025) Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2025-03-02	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 19-mar.-2025) Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2025-03-19	✕
<1% match (Internet desde 08-jun.-2020) https://issuu.com/darperu/docs/libro_cus_vf	✕
<1% match (Internet desde 04-oct.-2016) https://issuu.com/sem_proceso_urbanos_informales/docs/monitoreo_del_h_bitat_urbano_y_definici_n	✕
<1% match (Internet desde 12-jun.-2024) http://intra.uigv.edu.pe	✕
<1% match (Internet desde 19-sept.-2023) http://repositorio.uigv.edu.pe	✕
<1% match (Internet desde 06-feb.-2023) http://repositorio.uigv.edu.pe	✕
<1% match (Internet desde 24-ene.-2024) http://repositorio.uigv.edu.pe	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 09-jun.-2016) Submitted to Universidad Cesar Vallejo on 2016-06-09	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 26-may.-2024) Submitted to Universidad TecMilenio on 2024-05-26	✕
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 21-ene.-2024) Submitted to Universidad TecMilenio on 2024-01-21	✕
<1% match () Cabrera Montalvo, Hernán. "El Procedimiento en la Prescripción Adquisitiva Administrativa de Predios Rústicos y el derecho de Defensa del Propietario en la Región Lambayeque", Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, 2017	✕
<1% match () Cruz Manchay, Jack Danny, Pardo Rojas, Sahamara Juneth. "Diseño de pavimento flexible para mejorar la transitabilidad tramo Distrito Huarmaca - Caserío Yatama (Km. 0+000 al Km. 11+000), Piura", 'Universidad Cesar Vallejo', 2021	✕
<1% match (Internet desde 14-nov.-2013)	

DEDICATORIA

Dedico este trabajo aquellas personas que enfrentan la incertidumbre de no ver reconocidos sus derechos sobre los predios que legítimamente adquirieron. Que esta investigación contribuya, en mínima medida, a visualizar su problemática y a fomentar soluciones que les otorguen la tranquilidad y el reconocimiento legal que merecen.



RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

El presente trabajo de suficiencia profesional analiza la problemática de la falta de georreferenciación de predios antiguos con posesión inmediata e inscripción registral antes de 1990 en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Zona Registral N° IX – Sede Cañete, específicamente en el distrito de Cerro Azul Cercado, y su impacto en la vulneración del derecho de propiedad en el procedimiento de saneamiento catastral en el año 2023.

La ausencia de coordenadas georreferenciadas en los títulos inscritos bajo normativa anterior ha generado superposiciones, imprecisiones en linderos y conflictos de titularidad, lo que afecta la seguridad jurídica y dificulta los procesos de regularización predial. La investigación, con un enfoque cualitativo y metodológico basado en el análisis documental y entrevistas a especialistas en derecho registral, busca evidenciar cómo la omisión de georreferenciación compromete la eficacia del procedimiento de saneamiento catastral.

Se concluye que la implementación de un sistema de actualización y digitalización catastral, con exigencia de georreferenciación obligatoria para predios antiguos, es una medida necesaria para garantizar el derecho de propiedad y fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción y saneamiento de bienes inmuebles en el Perú.

Palabras clave: Georreferenciación, saneamiento catastral, derecho de propiedad, superposición de predios, regularización predial.

ABSTRACT AND KEYWORDS

This professional sufficiency work analyzes the problem of the lack of georeferencing of old properties with immediate possession and registration before 1990 in the National Superintendence of Public Registries (SUNARP) – Registry Zone No. IX – Cañete Headquarters, specifically in the Cerro Azul Cercado district, and its impact on the violation of property rights in the cadastral regularization process in 2023.

The absence of georeferenced coordinates in titles registered under previous regulations has led to overlapping properties, boundary inaccuracies, and ownership conflicts, affecting legal security and complicating land regularization processes. This research, employing a qualitative methodology based on document analysis and expert interviews in registry law, aims to demonstrate how the omission of georeferencing compromises the effectiveness of the cadastral regularization process.

The study concludes that implementing an updated and digital cadastral system, with mandatory georeferencing for old properties, is essential to guaranteeing property rights and strengthening legal security in the registration and regularization of real estate in Peru.

Keywords: Georeferencing, cadastral regularization, property rights, property overlapping, land titling.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	2
RESUMEN.....	3
ABSTRACT.....	4
ÍNDICE GENERAL.....	5
INTRODUCCIÓN.....	7
CAPITULO I: MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION.....	8
1.1 Marco histórico.....	8
1.2 Bases teóricas.....	10
1.2.1. El Derecho de Propiedad.....	10
1.2.2. La Georreferenciación en el Registro de Predios.....	11
1.2.3. Problemática de los Predios Antiguos en el Proceso de Georreferenciación.....	11
1.2.4. Saneamiento Catastral.....	11
1.2.5. Normativa que se Aplica a la Georreferenciación.....	12
1.3 Marco legal.....	12
1.4 Antecedentes del estudio.....	14
1.4.1. Antecedentes Nacionales.....	14
1.4.2. Antecedentes Internacionales.....	15
1.5 Marco conceptual.....	17
1.5.1. Derecho de Propiedad.....	17
1.5.2. Registro de Predios.....	17
1.5.3. Georreferenciación.....	18
1.5.4. Posesión: Inmediata y Mediata.....	18
1.5.5. Posesión Ilegítima de Buena Fe y Posesión Ilegítima de Mala Fe.....	18
1.5.6. Posesión Precaria.....	19
1.5.7. Saneamiento Catastral.....	19
CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	20
2.1 Descripción de la realidad problemática.....	20
2.2 Formulación del problema general y específicos.....	21
2.2.1. Problema general.....	21
2.2.2. Problemas específicos.....	21
2.3 Objetivo general y específico.....	21
2.3.1. Objetivo general.....	21
2.3.2. Objetivos específicos.....	22

CAPITULO III: JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION.....	23
3.1 Justificación e importancia del estudio.....	23
3.2 Delimitación del estudio.....	25
CAPITULO IV: FORMULACIÓN DEL DISEÑO.....	27
4.1 Diseño esquemático.....	27
4.2 Descripción de los aspectos básicos del diseño.....	28
CAPITULO V: PRUEBA DE DISEÑO.....	30
5.1 Aplicación de la propuesta de solución.....	30
CONCLUSIONES.....	34
RECOMENDACIONES.....	35
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	36
ANEXOS.....	41



INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad es fundamental en el ordenamiento jurídico, pero en el distrito de Cerro Azul Cercado (Zona Registral N° IX - Sede Cañete), la falta de georreferenciación de predios inscritos antes de 1990 genera imprecisiones catastrales y vulnera este derecho. La problemática dificulta el saneamiento de predios, ocasionando problemas de delimitación y afectando la seguridad jurídica.

El procedimiento de regularización catastral de 2023 ha resaltado deficiencias que impiden una solución eficaz, pese a los avances normativos, como la Ley N° 28294. Por ello, este trabajo analiza el impacto de la ausencia de georreferenciación en la vulneración del derecho de propiedad y evalúa la eficiencia del saneamiento catastral en la actualización registral.

Desde un enfoque cualitativo, el trabajo se centra en la revisión normativa, la exploración institucional de SUNARP y la recolección de información de expertos. Se tiene como propósito aportar soluciones que fortalezcan la seguridad jurídica y mejoren la inscripción de predios mediante herramientas tecnológicas y normativas adecuadas.

En resumen, este trabajo de suficiencia profesional contribuirá al análisis y mejora del procedimiento de saneamiento catastral en predios antiguos, con el objetivo de garantizar la efectividad del derecho de propiedad y promover la actualización registral mediante normativas adecuadas.

CAPÍTULO 1: MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION

1.1 Marco histórico

En la época colonial, el paso a la propiedad del predio estuvo vinculado a mercedes de tierras otorgadas por la Corona española a particulares y comunidades indígenas, lo que provocó un sistema de tenencia con títulos muchas veces imprecisos (Basadre Grohmann, 2005). La demarcación de estos terrenos era rudimentaria, basada en referencias naturales y sin un sistema preciso. Esta falta de exactitud en la delimitación de linderos generó conflictos territoriales y disputas entre propietarios, cuyas consecuencias perduraron en la época republicana. En el Perú la georreferenciación de predios ha sido un aspecto fundamental en la evolución del derecho registral y catastral.

Según Manrique Zegarra (2014) con la independencia y las reformas agrarias del siglo XX, se buscó una mayor formalización de la propiedad, aunque persistieron problemas de delimitación y reconocimiento de derechos posesorios.

Tras la independencia en 1821, se promovieron diversas reformas para formalizar la propiedad privada, destacando la promulgación de la Ley de Registro de la Propiedad Inmueble de 1888, regulado por el Código de Comercio, lo que permitió un primer intento de ordenamiento territorial, y que intentó sistematizar la inscripción de predios bajo normas más uniformes (Montoya Manfredi, 2016). No obstante, la falta de herramientas técnicas adecuadas para la identificación de los predios generó inscripciones con datos referenciales, pocos precisos y sujetos a conflictos limítrofes, esto debido a la ausencia de herramientas técnicas modernas para el levantamiento catastral hizo que las definiciones de los inmuebles siguieran siendo imprecisas, utilizando referencias subjetivas como "colindante con el predio del señor X" o "hasta el árbol". Como lo menciona Álvarez Calderón (2008) Esta problemática se agudizó con el crecimiento urbano y la expansión de asentamientos informales en el siglo XX, donde la posesión inmediata se consolidó como un mecanismo de acceso a la propiedad, en muchos casos sin una adecuada base catastral.

En el Perú los registros públicos fueron instituidos mediante ley el día 2 de enero de 1888, durante el gobierno de Andrés Avelino Cáceres; en donde se fundó el "Registro de Propiedad inmueble", dividido en zonas registrales; desde aquel día a años posteriores, los registros de bienes muebles e inmuebles estuvieron asignados entre varios ministerios

o instituciones del gobierno central; posteriormente en 1971 se introdujeron las fichas al registro de predios. (Sunarp, Los Registros Públicos en la Historia del Perú, 2020).

La Zona N° IX, cuenta con oficinas en Lima, Barranca, Callao, Huaral, Cañete y Huacho, San Borja, Lima Norte, Villa El Salvador, San Miguel y Surco. (Sunarp, Los Registros Públicos en la Historia del Perú, 2020)

Como lo menciona Manrique Zegarra (2014). En el siglo XX, el desarrollo urbano y la expansión agrícola mostraron la necesidad de un sistema de catastro más preciso. Con la promulgación de la Ley de Reforma Agraria de 1969, se expropiaron grandes latifundios para redistribuir la tierra, lo que generó una nueva problemática: muchas de las tierras adjudicadas no contaban con registros adecuados ni límites bien definidos.

En el año 1991, se promulgó la Ley del Registro de Predios Rurales mediante DL 667, generándose el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales DL 1089. (De Soto, 2019).

Según Saldaña García (2020). La Ley de Reforma Agraria de 1969 y la siguiente creación del Sistema Nacional de Registros Públicos-SUNARP en 1994 marcaron hitos en la regulación del derecho de propiedad con el objetivo de centralizar la información y mejorar la seguridad jurídica de la propiedad. Sin embargo, antes de la implementación de estándares técnicos modernos, como la georreferenciación, los predios eran inscritos con descripciones vagas, lo que generó problemas en la determinación exacta de sus áreas y linderos. (Fernández Córdova, 2021).

El día 16 de octubre del año 1994, en el diario oficial El Peruano, se promulgó la ley número 26366; cuya denominación fue: “Ley de creación de sistema nacional de la Superintendencia Nacional de RRPP”, mediante este organismo creado, la información que estaba dispersa en diferentes registros por toda la administración pública convergieron y se agruparon en un solo organismo supervisado por la SUNARP (Sunarp, Los Registros Públicos en la Historia del Perú, 2020)

Como lo menciona Ortiz (2010) La Superintendencia Nacional de los RRPP (SUNARP), fue instaurada el 14 de octubre de 1994 por intermedio de la Ley 26366. Es un estamento técnico descentralizado peruano, adscrito al MINJUS, ente rector del Sistema Nacional de los RRPP. Su deber es dictar políticas, normas y reglamentos

relacionados con los RRPP, incluyendo la validez nacional de los bienes inscritos en ese sistema.

En 2010, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) implementó la georreferenciación obligatoria para predios urbanos y rurales; sin embargo, esta medida no se aplicó de manera retroactiva a inmuebles antiguos, lo que generó desafíos para propietarios de predios inscritos antes.

Como menciona González Morales (2019) El saneamiento catastral en el Perú, promovido por normas como la Ley 28294 del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con los Registros Públicos, ha intentado corregir estos vacíos. Sin embargo, la falta de georreferenciación en predios antiguos ha generado una vulneración del derecho de propiedad, ya que muchos propietarios no pueden regularizar sus bienes debido a superposiciones, invasiones o disputas legales (Vargas Huamán, 2022).

Y como lo señala en actual Superintendente en el XXII CADER SUNARP 2024 Subauste Bracesco (2024) en Perú ya existe la Ley 28294, la cual crea el Sistema Nacional Integrado de información catastral, sin embargo hasta la fecha no se da la ansiada integración pero esperamos se logre al 2050.

1.2 Bases teóricas

1.2.1. El Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad es fundamental en los sistemas jurídicos modernos y se encuentra protegido tanto a nivel constitucional como en el ámbito del derecho civil y registral. De acuerdo con Alchian y Demsetz (1973), el derecho de propiedad se concibe como un conjunto de derechos que otorgan al titular la facultad exclusiva de poseer, usar, disfrutar y disponer de un bien, sujeto a las limitaciones impuestas por la ley y el interés público.

En el Perú, el derecho de propiedad está consagrado en la Constitución Política del Perú de 1993. Su artículo 70 establece que "el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley" (Congreso de la República del Perú, 1993). Esta protección constitucional se complementa con la normativa del Código Civil peruano y la legislación especial en materia registral y catastral.

1.2.2. La Georreferenciación en el Registro de Predios

La georreferenciación es el proceso mediante el cual se asignan coordenadas geográficas precisas a un predio con el fin de garantizar y obtener su ubicación exacta en la superficie. Según Tarazona Quispe (2018) Este procedimiento permite mejorar la delimitación de los inmuebles y evitar problemas de superposición de áreas o conflictos de linderos.

En el Perú, la Ley N.º 28294, Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, establece la obligación de la georreferenciación para la inscripción de predios en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos -SUNARP. Este sistema busca garantizar la seguridad jurídica de la propiedad mediante la exactitud en la representación de los inmuebles.

Según Barrenechea Tapia (2023) La incorporación de la georreferenciación en el catastro y el registro de predios han permitido reducir la incertidumbre respecto a la ubicación y delimitación de los inmuebles, facilitando la identificación de terrenos y mejorando la transparencia en las transacciones inmobiliarias.

1.2.3. Problemática de los Predios Antiguos en el Proceso de Georreferenciación

A pesar de los avances en la tecnología y normativas, muchos predios inscritos antes de la implementación de la georreferenciación obligatoria carecen de delimitaciones precisas. Según Hurtado Carrasco (2020), la falta de concordancia entre la información catastral y registral genera problemas en la identificación de los predios, afectando la seguridad jurídica de los propietarios y complicando la gestión territorial.

El problema se acrecienta en las zonas rurales y en áreas donde las inscripciones históricas se realizaron con poca exactitud técnica y sin coordenadas geográficas. Como bien lo menciona Cascón-Katchadourian & Ruiz-Rodríguez (2017). Esto provoca superposiciones de terrenos, litigios de propiedad y barreras en los procesos de saneamiento físico y legal de los predios.

1.2.4. Saneamiento Catastral

El saneamiento catastral es un procedimiento que garantiza la seguridad jurídica frente al tráfico de tierras, este consiste en la corrección de la información catastral y

actualización de los predios, incorporando datos muchos más precisos sobre su ubicación exacta, linderos y extensión. Según Demsetz, (1967) dicho proceso no solo permite evitar conflictos sobre la propiedad, sino que también permite el acceso a créditos hipotecarios y fomenta un desarrollo urbano y rural ordenado.

La incorporación del registro de inmuebles con la base de catastro es una estrategia fundamental para lograr un sistema registral más eficiente. Según Barrenechea Tapia (2023), esta incorporación permite consolidar en una sola base de datos la información registral y catastral, evitando discrepancias entre ambos sistemas y asegurando la coherencia de la información sobre los predios. En este aspecto, la implementación de sistemas de información geográfica (GIS) ha sido fundamental para la modernización de los registros y la mejora de la gestión del espacio.

1.2.5. Normativa que aplica a la georreferenciación

Con el avance de la normativa peruana se ha incluido a la georreferenciación como un requisito indispensable en la inscripción de predios. La Resolución de Superintendencia N.º 188-2016/SUNARP establece los parámetros técnicos para la presentación de planos georreferenciados en el registro de predios, el cual exige el uso de coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) y sistemas de referencia geodésicos oficiales.

Adicionalmente, la implementación de estas disposiciones perjudica a predios antiguos que no cuentan con planos georreferenciados. Según Tarazona Quispe (2018) Este requisito ha representado una traba adicional para propietarios de predios inscritos antes de 1990, quienes deben asumir costos elevados en cuanto a la actualización de plano, para poder adecuarse a la nueva normativa.

1.3. Marco legal

El trabajo se sostiene en el marco legal de diversas normativas de derecho registral y catastral. A continuación, se menciona las normas más relevantes para este trabajo:

La Constitución Política del Perú (1993) establece el derecho de propiedad como inviolable. En su artículo 70 señala: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de

indemnización justipreciada" (Congreso de la República del Perú, 1993). Esto es esencial para el trabajo, pues la falta de georreferenciación de predios inscritos antes de 1990 puede generar conflictos de propiedad y vulnerar este derecho fundamental.

El Código Civil Peruano (1984) regula los derechos reales, incluyendo la propiedad y posesión de inmuebles. El artículo 923 cita: la propiedad como la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. El artículo 950 regula la prescripción adquisitiva de dominio, mientras que el artículo 2019 dispone que la inscripción en los registros públicos tiene efectos declarativos, salvo disposición legal en contrario (Congreso de la República del Perú, 1984). Estos artículos son importantes, ya que la falta de georreferenciación puede afectar la veracidad sobre la titularidad y ubicación exacta de los predios.

La Ley del Registro de Predios (Ley N.º 28294) regula el Registro de Predios, estableciendo los principios que rigen la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles. Su artículo 2 señala la inscripción en el Registro otorga seguridad jurídica sobre la propiedad, mientras que el artículo 6 exige la existencia de información catastral precisa en los asientos registrales (Congreso de la República del Perú, 2004).

El Reglamento de la Ley del Registro de Predios (D.S. N.º 006-2005-JUS) insta los procedimientos para la inscripción y rectificación de información en el Registro de Predios. El artículo 47 obliga a incluir coordenadas georreferenciadas en los registros, y el artículo 53 regula la presentación de planos con coordenadas UTM para la inscripción de predios.

El Decreto Legislativo N.º 667 – Ley del Registro de Predios establece el marco del sistema registral inmobiliario en el Perú. En su artículo 1 crea el Registro de Predios dentro del Sistema Nacional de Registros Públicos, y el artículo 5 exige la correcta delimitación y descripción de los predios inscritos (Congreso de la República del Perú, 1991).

El Decreto Legislativo N.º 1089 – Ley de Saneamiento Físico-Legal de Predios regula el saneamiento físico-legal de predios urbanos y rurales. El artículo 3 establece la georreferenciación como requisito para la inscripción de predios en SUNARP, y el artículo 7 determina que la información catastral debe ser interoperable con el Registro de Predios.

El Decreto Legislativo N.º 1365 – Fortalecimiento del Sistema Nacional Integrado de Catastro y Registro busca mejorar la interoperabilidad entre el catastro y el registro de predios. Su artículo 5 obliga a la integración de la información catastral en la SUNARP, mientras que el artículo 8 establece que todo procedimiento de saneamiento catastral debe incluir coordenadas georreferenciadas.

El Decreto Supremo N.º 004-2017-VIVIENDA – Reglamento de la Ley de Catastro y del Procedimiento de Saneamiento Físico-Legal de Predios regula la actualización catastral y los procedimientos de saneamiento físico-legal de predios. En su artículo 3 define la georreferenciación como el procedimiento técnico que permite determinar la ubicación exacta de un predio en el espacio. El artículo 12 establece que la información catastral debe ser compatible con el Registro de Predios de la SUNARP, y el artículo 45 dispone que los predios sin georreferenciación deben someterse a un procedimiento de actualización catastral antes de realizar cualquier inscripción o saneamiento legal (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2017).

La Resolución N.º 188-2016-SUNARP/SN establece directrices para la georreferenciación en la inscripción de predios en el Registro de Propiedad Inmueble. El artículo 1 dispone la obligatoriedad de presentar planos con coordenadas UTM en inscripciones nuevas y rectificaciones, mientras que el artículo 4 exige que la SUNARP implemente mecanismos de actualización catastral para predios antiguos.

El Tribunal Constitucional ha emitido sentencias importantes sobre la necesidad de georreferenciación y seguridad jurídica en el derecho de propiedad. La sentencia Exp. N.º 05858-2013-PA/TC señala que la falta de georreferenciación puede generar inseguridad jurídica en la propiedad de inmuebles. Del mismo modo, la sentencia Exp. N.º 04082-2018-PA/TC resalta la obligación del Estado de garantizar un registro de propiedad confiable y actualizada.

1.4. Antecedentes del estudio

Es primordial examinar estudios previos tanto a nivel nacional como internacional que permitan situar la relevancia de la georreferenciación y su relación con la seguridad jurídica de los predios.

A continuación, algunas investigaciones que han abordado este tema, tantos nacionales e internacionales, los cuales servirán como fundamento para el desarrollo del trabajo.

1.4.1. Antecedentes Nacionales

El en país el procedimiento de saneamiento físico-legal de propiedades ha sido abordado por varias investigaciones tanto en el ámbito académico como en el gobierno, encontrando como principal problema la ausencia de georreferenciación en registros previos a la actualización y modernización del sistema catastral.

En tal sentido, Nina Arévalo (2022) en su su trabajo desarrollado en la Universidad Continental, sobre la Topografía y geodesia aplicada al saneamiento físico-legal de predios rurales en el Perú, explora la aplicación de técnicas topográficas y geodésicas en el proceso de saneamiento de predios rurales en el Perú. En donde destaca que la ausencia de georreferenciación en terrenos antiguos inscritos, genera dificultades en la identificación precisa de los límites, lo que influye en la vulnerabilidad de la seguridad jurídica de los propietarios y en la eficacia de los procedimientos registrales. Así mismo, se resalta la necesidad de albergar tecnologías más modernas para la georreferenciación y la actualización de los catastros existentes.

Por otro lado, Tornero Matos (2018) en su tesis de Implementación de sistemas de información geográfica en la gestión catastral urbana de Lima Metropolitana, desarrollada en la Universidad Nacional Federico Villarreal, formula la incorporación de Sistemas de Información Geográfica (SIG) como herramienta clave para la actualización y modernización del catastro urbano en Lima Metropolitana. Dicho estudio menciona que la falta de georreferenciación en registros antiguos obstaculiza la correcta administración de la propiedad, generando superposición de predios, inseguridad jurídica y conflictos entre propietarios. Su investigación consolida la necesidad de implementar parámetros obligatorios de georreferenciación para mejorar la precisión de los registros catastrales en el país.

Asimismo, el Ministerio de Agricultura y Riego (2019) en su Manual para el Levantamiento Catastral de Predios Rurales, establece directrices para la obtención de información georreferenciada en zonas rurales, destacando la importancia de la compatibilidad entre los datos catastrales y el Registro de Predios de la SUNARP. En este documento se advierte que muchos predios antiguos carecen de coordenadas georreferenciadas, lo que genera obstáculos en su saneamiento físico-legal, además de dificultar el acceso a programas de formalización de la propiedad.

1.4.2. Antecedentes Internacionales

La problemática de la falta de georreferenciación y su repercusión en la seguridad jurídica ha sido objeto de estudio en diversos países es decir no solo esta problemática es exclusiva del Perú.

En este sentido, Álvarez-Rogel y Conesa García (2014) en su estudio Georreferenciación de documentos cartográficos históricos para el estudio del trazado fluvial del Bajo Segura, Vega Media (Murcia, España), abordan la aplicación de técnicas de georreferenciación en la digitalización y análisis de mapas antiguos, destacando cómo la modernización de los catastros históricos contribuye a la correcta delimitación territorial y al saneamiento de la propiedad. Los autores concuerdan que la georreferenciación de documentos cartográficos es una pieza clave para la planificación urbana y rural, eludiendo la generación de conflictos sobre la propiedad.

Así mismo, Erba (2006) en su obra Sistemas de Información Geográfica aplicados a análisis urbanos: experiencias latinoamericanas, publicada por el Lincoln Institute of Land Policy, documenta varias prácticas de implementación de SIG en América Latina y su impacto en la gestión del espacio. Dicho estudio destaca la necesidad de integrar los datos georreferenciados en los sistemas de catastro y registro, resaltando que la carencia de estos elementos técnicos, el cual impide una gestión eficaz sobre la propiedad y genera incertidumbre en los derechos de los propietarios.

Por otro lado, Álvarez (2015) en su trabajo sobre la georreferenciación de mapas antiguos: cartotecas online y SIG de código abierto, explora cómo las tecnologías de información geoespacial pueden ser utilizadas para actualizar registros históricos y garantizar la exactitud en la delimitación de los predios. Mediante su investigación, evidencia que la georreferenciación es primordial para la compatibilidad entre registros antiguos y modernos, evitando la superposición de propiedad y renovación de la gestión de predios.

Por último, el análisis de los antecedentes mencionados permite demostrar que la falta de georreferenciación en predios antiguos constituye un problema recurrente tanto en el país como internacionalmente, generando poca seguridad jurídica y afectando los derechos de propiedad de los ciudadanos. De esta manera, en diversos estudios han que la señalado que la actualización y modernización de los registros catastrales sería una medida necesaria para mejorar la precisión en la ubicación de los predios y fortalecer la seguridad jurídica de los propietarios.

1.5.Marco conceptual

El marco conceptual tiene como objetivo definir y delimitar los principales conceptos del presente trabajo. Estos se encuentran alineados con el derecho registral y el derecho de propiedad, dentro del marco normativo vigente en el Perú.

1.5.1. Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad es un derecho fundamental protegido por la normativa jurídica peruana. Según la Constitución Política del Perú (1993), en su artículo 70, "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada" (Congreso de la República del Perú, 1993).

Desde una perspectiva doctrinaria, Planiol y Ripert (2004) definen la propiedad como "el derecho real que otorga a su titular la facultad de usar, disfrutar y disponer de una cosa de manera exclusiva y perpetua, dentro de los límites legales y en armonía con el interés general". En el contexto nacional, Espinoza (2018) sostiene que el derecho de propiedad en el Perú no solo implica el dominio sobre un bien, sino que también exige que su ejercicio sea compatible con las normas de orden público y el respeto a la función social de la propiedad.

1.5.2. Registro de Predios

El Registro de Predios es un sistema público que tiene por objetivo inscribir y dar publicidad a los actos jurídicos relacionados con bienes inmuebles. De acuerdo con la Ley del Registro de Predios (Ley N.º 28294), se menciona: el registro busca otorgar seguridad jurídica y evitar conflictos derivados de la falta de certeza sobre la titularidad y ubicación de los bienes (Congreso de la República del Perú, 2004).

Según Gómez Leo (2016), el Registro de Predios cumple dos funciones fundamentales como: la publicidad registral y la protección de los derechos inscritos. Pues bien, cuando la información encontrada en el registro es poca precisa, debido a la falta de georreferenciación, la seguridad jurídica se ve afectada, pues no se puede determinar con exactitud la ubicación y extensión de los inmuebles.

1.5.3. Georreferenciación

La georreferenciación es el formula que determina la ubicación exacta de un predio en la superficie terrestre mediante coordenadas geográficas o sistemas de referencia espacial. Según Molina y Orellana (2019), la georreferenciación es "una técnica que permite ubicar con precisión los límites de un predio, facilitando su identificación y reduciendo el margen de error en los registros catastrales y registrales".

La Resolución N.º 188-2016-SUNARP/SN de la Sunarp establece que: la georreferenciación es un requisito obligatorio en la inscripción de predios dentro del Registro de Predios de la SUNARP, con el fin de evitar la superposición de áreas y garantizar la veracidad en la ubicación de los predios.

1.5.4. Posesión: Inmediata y Mediata

El derecho civil menciona que, la posesión es el ejercicio de un poder de hecho sobre un bien. Según el Código Civil Peruano (1984), la posesión puede clasificarse en posesión inmediata y posesión mediata:

- Posesión inmediata: Es la que es ejercida directamente por una persona sobre un bien, sin la intervención de un tercero. Es decir, el poseedor inmediato tiene el contacto físico con el bien y lo utiliza directamente.
- Posesión mediata: Se presenta cuando el poseedor no ejerce la tenencia directa del bien, sino que lo hace a través de otra persona que actúa como poseedor inmediato. Un ejemplo es el propietario que arrienda su inmueble a un tercero; en este caso, el propietario tiene la posesión mediata y el arrendatario la posesión inmediata.

1.5.5. Posesión Ilegítima de Buena Fe y Posesión Ilegítima de Mala Fe

La posesión ilegítima se produce cuando una persona se atribuye un bien sin tener derecho a ello. Sin embargo, la ley distingue dos tipos:

- Posesión ilegítima de buena fe: Ocurre cuando el poseedor cree, de manera razonable y justificada, que tiene derecho sobre el bien. Según Espinoza (2018), la buena fe se presume mientras no se pruebe lo contrario.
- Posesión ilegítima de mala fe: Se da cuando el poseedor sabe que no tiene derecho alguno sobre el bien, pero aun así se apropia. Este tipo de posesión es sancionada por la ley y puede dar lugar a procesos de restitución del inmueble.

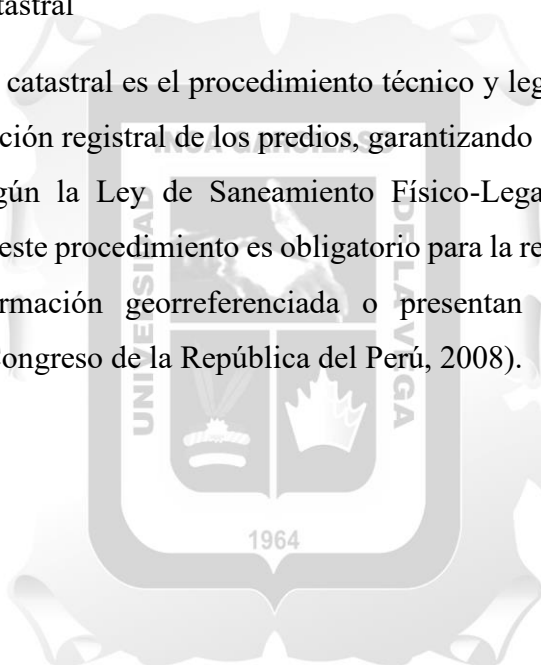
1.5.6. Posesión Precaria

Según el Código Civil Peruano (1984), artículo 911, "poseedor precario es aquel que detenta un bien sin derecho, título o autorización del propietario". En este sentido, una persona que ocupa un predio sin contrato de arrendamiento, sin ser propietario o sin otro derecho reconocido, se encuentra en una situación de posesión precaria.

La posesión precaria es una de las causas principales de litigios en materia inmobiliaria, ya que los propietarios buscan recuperar la posesión del bien mediante procesos judiciales de desalojo.

1.5.7. Saneamiento Catastral

El saneamiento catastral es el procedimiento técnico y legal que permite corregir o completar la información registral de los predios, garantizando su correspondencia con la realidad física. Según la Ley de Saneamiento Físico-Legal de Predios (Decreto Legislativo N.º 1089), este procedimiento es obligatorio para la regularización de predios que carecen de información georreferenciada o presentan inconsistencias en su inscripción registral (Congreso de la República del Perú, 2008).



CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 Descripción de la realidad problemática

La georreferenciación de predios es requisito fundamental en el saneamiento de la propiedad inmueble en el Perú. Por otro lado, en el distrito de Cerro Azul Cercado, en la jurisdicción de la Zona Registral IX - SUNARP, presentan dificultades relacionadas con la falta de georreferenciación de predios inscritos antes de 1990, vulnerado el derecho de propiedad de sus titulares.

El principal problema radica en que muchos predios, a pesar de contar con inscripción registral y posesión inmediata, no tienen delimitación catastral precisa y exacta, conforme a los estándares actuales, ya que fueron inscritos cuando no existía esta tecnología (coordenadas UTM). Esta deficiencia genera incertidumbre jurídica y dificultades en la regularización y formalización de estos bienes inmuebles (Torres & Salinas, 2020). En varios casos, la falta de información precisa de georreferenciación impide la actualización registral y esta conlleva a conflictos de linderos, superposiciones y dificultades en la obtención de títulos saneados (Gutiérrez & Ramos, 2019).

Esta situación se complica con la implementación de las nuevas normativas que exigen la georreferenciación como requisito indispensable para la inscripción y actualización de partidas registrales. Sin embargo, las normas vigentes no contemplan mecanismos efectivos para la adecuación de predios antiguos (predios que ya fueron inscritos), lo que obliga a los propietarios a asumir altos costos para la contratación de especialistas en catastro, prolongando así la problemática (Martínez & López, 2021).

Según datos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP, 2022), el 35% de los predios inscritos antes de 1990 en la Zona Registral IX carecen de información georreferenciada, lo que dificulta su inclusión en el catastro nacional. Esto no solo afecta a los propietarios, sino que también representa un obstáculo para el desarrollo urbano y la inversión en la zona, ya que la falta de certeza registral desincentiva operaciones inmobiliarias y crediticias (Pérez & Mendoza, 2022).

También, el problema impacta directamente en la vulnerabilidad jurídica del derecho de propiedad, ya que los propietarios de estos inmuebles enfrentan restricciones para realizar transacciones o gestionar trámites administrativos que requieren información catastral actualizada (Ramírez & Castillo, 2020). La falta de un plan estatal integral para la regularización de predios antiguos ha derivado en una problemática estructural que afecta a miles de propietarios en Cerro Azul Cercado y otras localidades con circunstancias similares.

La falta de georreferenciación de predios antiguos en la Zona Registral IX - SUNARP genera incertidumbre jurídica, dificulta la actualización de registros y transgrede el derecho de propiedad de los titulares. Es imprescindible el diseño y establecimiento de políticas públicas que accedan a subsanar esta deficiencia y garantizar la seguridad registral de estos inmuebles.

2.2. Formulación del problema general y específicos

2.2.1. Problema general

¿De qué manera la falta de georreferenciación de predios inscritos antes de 1990 en Cerro Azul Cercado vulnera al derecho de propiedad en la Zona Registral IX - SUNARP?

2.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuáles son los principales obstáculos legales y técnicos que enfrentan los propietarios de predios antiguos en la actualización de su información catastral?
- ¿Cómo influye la falta de georreferenciación en los conflictos de linderos y superposiciones registrales en Cerro Azul Cercado?
- ¿Qué impacto tiene la carencia de información georreferenciada en la formalización de bienes inmuebles dentro de la Zona Registral IX - SUNARP?
- ¿Cuáles son las posibles estrategias normativas y administrativas para facilitar la regularización de predios sin georreferenciación?

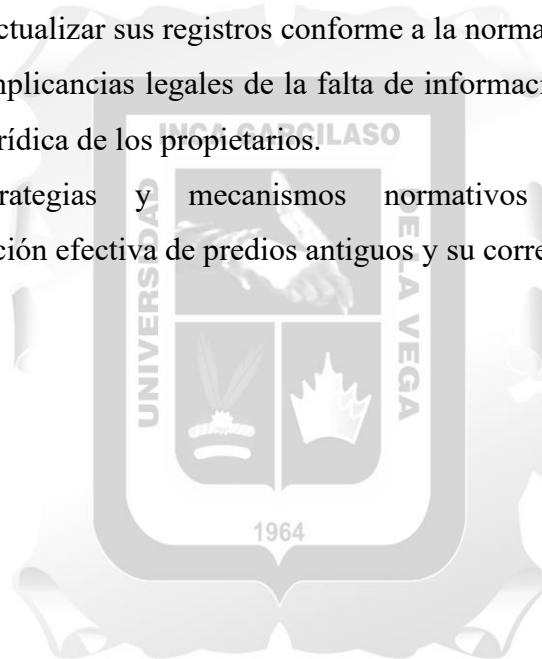
2.3. Objetivo general y específicos

2.3.1. Objetivo general

Analizar el impacto de la falta de georreferenciación de predios antiguos y la vulneración al derecho de propiedad en el distrito de Cerro Azul Cercado, dentro de la jurisdicción de la Zona Registral IX - SUNARP.

2.3.2. Objetivos específicos

- Detectar las principales dificultades en la transferencia y regularización de predios sin georreferenciación en la Zona Registral IX - SUNARP.
- Evaluar los obstáculos que enfrentan los propietarios de inmuebles inscritos antes de 1990 para actualizar sus registros conforme a la normativa vigente.
- Analizar las implicancias legales de la falta de información georreferenciada en la seguridad jurídica de los propietarios.
- Proponer estrategias y mecanismos normativos para garantizar la georreferenciación efectiva de predios antiguos y su correcta inclusión en la base gráfica.



CAPITULO III: JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION

3.1 Justificación e importancia del estudio

El trabajo se evidencia en la necesidad de abordar la problemática de la falta de georreferenciación en los predios inscritos antes de 1990 en la Zona Registral IX - SUNARP, específicamente en el distrito de Cerro Azul Cercado. La ausencia de delimitación técnica catastral precisa en estos inmuebles no solo genera incertidumbre jurídica en los derechos de la propiedad, sino que también representa un obstáculo significativo para el crecimiento urbanístico y económico de la región (Torres & Salinas, 2020).

Desde una perspectiva jurídica, el trabajo es relevante debido a que la georreferenciación constituye un requisito indispensable en los procesos de saneamiento, inscripción y actualización de partidas registrales. La falta de limesamientos claros y procedimientos eficientes para la regularización de predios antiguos, afecta la seguridad jurídica de los propietarios, dificultando la transferencia de dominio, la constitución de garantías reales y la inversión en el sector inmobiliario (Gutiérrez & Ramos, 2019). En dicho sentido, este trabajo aportará en identificar vacíos normativos y falencias en la política pública, proponiendo soluciones viables para mejorar la gestión catastral y registral en el país.

En cuanto al aspecto socioeconómico, la regularización de dichos predios beneficiará directamente a los propietarios, quienes podrán acceder a financiamiento bancario. Asimismo, según Martínez & López, (2021) el impacto abarca a entidades gubernamentales como la SUNARP y los gobiernos locales, quienes tendrán una base catastral actualizada y moderna, con la cual tendrán una buena planificación urbana y mayor recaudación de tributos prediales. La mejora del sistema catastral fomentará,

además, la inversión inmobiliaria, incentivando el crecimiento económico y la seguridad jurídica en el país.

La importancia del trabajo radica en la contribución al planteamiento de estrategias normativas y administrativas que permitan que los predios antiguos se adapten a las exigencias catastrales vigentes. En un escenario donde la seguridad jurídica es un pilar fundamental para el crecimiento sostenible del país, el presente trabajo busca generar conocimiento aplicable a la gestión registral y aportar soluciones a una problemática que afecta a miles de propietarios en el Perú (Ramírez & Castillo, 2020). Por último, los hallazgos de este trabajo podrán servir de referencia para futuras reformas legislativas y la implementación de políticas públicas orientadas al saneamiento físico legal del bien inmueble.

Este trabajo es de gran utilidad para notarios, abogados especialistas en derecho registral y profesionales en ingeniería catastral, quienes requieren criterios técnicos y jurídicos sólidos para asesorar adecuadamente a sus clientes en procesos de saneamiento físico catastral.

Justificación Teórica

El presente trabajo requiere un análisis doctrinario y legal basado en el Código Civil, el Reglamento de inscripciones del registro de Predios y las directrices emitidas por SUNARP y otras entidades competentes.

Asimismo, aportará en cuanto lo académico sobre derecho registral, abordando la relación entre el principio de especialidad registral y la necesidad de criterios uniformes en la georreferenciación de predios antiguos. Esto permitirá generar nuevos debates sobre la mejora de los procedimientos administrativos y registrales para respaldar la defensa del derecho de propiedad.

Justificación Práctica

El presente trabajo permitirá evaluar las implicancias jurídicas y técnicas de la falta de georreferenciación en predios inscritos antes de 1990 y su impacto en los procesos de saneamiento catastral. Se identificará cómo esta deficiencia afecta la

seguridad jurídica de los propietarios y la eficiencia de los procedimientos administrativos en SUNARP.

También, planteará lineamientos para mejorar la regulación de los procedimientos de georreferenciación, lo que beneficiará a la administración pública y a los ciudadanos que buscan regularizar su propiedad. Dichos aportes serán de gran utilidad para abogados, notarios, ingenieros catastrales y otros actores involucrados en procesos de titulación y saneamiento físico-legal.

Justificación Metodológica

Desde el punto de vista metodológico, la investigación permitirá la aplicación de técnicas cualitativas para evaluar la magnitud del problema y proponer soluciones efectivas. A través de entrevistas a especialistas en derecho registral y catastro, se obtendrá información relevante para identificar los factores que dificultan la georreferenciación de predios antiguos y su saneamiento catastral. Así como, en el hecho que los estudiantes o investigadores podrán citar el presente trabajo ya que ha seguido las especificaciones del manual APA.

3.2 Delimitación del estudio

El presente trabajo se encuentra delimitada en los siguientes aspectos fundamentales: espacial, temporal y poblacional, con el objetivo de delimitar claramente los alcances del trabajo y evitar la dispersión del análisis.

Delimitación espacial

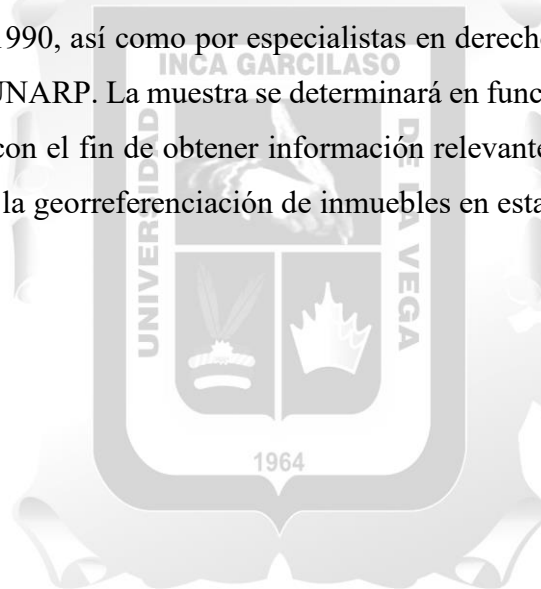
El estudio se limita al distrito de Cerro Azul Cercado, ubicado en la provincia de Cañete, departamento de Lima, Perú. Esta competencia forma parte de la Zona Registral IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), en donde se ha identificado una problemática recurrente en la falta de georreferenciación de predios inscritos antes de 1990, época en donde no existía la tecnología en cuanto a este tema. La selección de esta área responde a la necesidad de examinar los efectos de la ausencia de información catastral precisa en la seguridad jurídica de la propiedad inmueble y en la dinámica de los actos registrales dentro de esta zona (Gutiérrez & Ramos, 2019).

Delimitación temporal

El transcurso de análisis del presente trabajo abarca a casos del año 2024. Esta delimitación responde a dos factores importantes: el primero, a la promulgación de normas que establecen la georreferenciación como requisito obligatorio en los procesos de saneamiento del predio; y el segundo, a la persistencia de predios inscritos en períodos anteriores sin delimitación catastral precisa, lo que ha generado conflictos de linderos y restricciones en la actualización registral (Martínez & López, 2021).

Delimitación poblacional

La población objeto de estudio del presente trabajo, está conformada por propietarios de predios urbanos y rústicos registrados en el distrito de Cerro Azul Cercado antes de 1990, así como por especialistas en derecho registral, ingenieros y funcionarios de SUNARP. La muestra se determinará en función de criterios técnicos y metodológicos, con el fin de obtener información relevante sobre los obstáculos y costos asociados a la georreferenciación de inmuebles en esta jurisdicción.



The logo of the Universidad Inca Garcilaso de la Vega is a shield-shaped emblem. At the top, it reads "INCA GARCILASO". The central part of the shield is divided into four quadrants: the top-left shows a hand holding a quill, the top-right shows a hand holding a scroll, the bottom-left shows a sunburst, and the bottom-right shows a crown. The shield is flanked by the words "UNIVERSIDAD" on the left and "DE LA VEGA" on the right. At the bottom of the shield, the year "1964" is inscribed.

CAPITULO IV: FORMULACION DEL DISEÑO

4.1 Diseño esquemático

El diseño del trabajo se basa en el compendio y exploración de la información obtenida a través de un enfoque cualitativo, utilizando como principal instrumento de recolección de información en las entrevistas dirigida a funcionarios de SUNARP y propietarios de predios afectados por la falta de georreferenciación. Dichas entrevistas permitirán mostrar la percepción de los especialistas sobre las deficiencias en el sistema catastral y registral, así como las barreras normativas que dificultan la regularización. La aplicación de la entrevista permitirá determinar el impacto de esta problemática desde distintas perspectivas: legislativa, institucional y social.

Aspecto legislativo

La falta de georreferenciación en predios antiguos inscritos antes de 1990 plantea una diferencia entre la normativa vigente y la realidad registral. Se analizará el Código Civil, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la normativa de SUNARP para identificar carencias en los procedimientos de saneamiento catastral. La entrevista nos mostrará la percepción de los operadores del derecho y así evaluar respecto a la necesidad de reformas legislativas o normativas que faciliten la actualización y georreferenciación de los predios sin vulnerar la seguridad jurídica de los propietarios.

Desde el aspecto institucional

A nivel institucional, la problemática afecta directamente a SUNARP y otras entidades involucradas en la formalización de la propiedad, como las municipalidades y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Se analizará el grado de eficiencia de los procedimientos de saneamiento catastral y su impacto en la inscripción de derechos de propiedad. A través de la entrevista, se identificará si los procedimientos vigentes generan demoras, costos elevados o incertidumbre para los administrados, además de evaluar la capacidad y eficiencia de SUNARP para atender la demanda de regularización.

Desde el aspecto social

El derecho de propiedad es un pilar fundamental del desarrollo social y económico, por lo que su vulneración afecta la estabilidad de los propietarios y limita su acceso a beneficios como acceso a créditos y la seguridad jurídica. La falta de georreferenciación puede derivar en conflictos por superposición de predios, inseguridad en la transferencia de la propiedad y barreras para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A través de la entrevista, se recopilará la percepción de los propietarios de predios afectados, con el único fin de conocer cómo esta problemática ha limitado el ejercicio pleno de su derecho de propiedad y qué soluciones consideran viables para reparar esta situación.

4.2 Descripción de los aspectos básicos del diseño

Para este trabajo, se ha seleccionado el diseño de aplicación, ya que permite evaluar la implementación y evolución de técnicas especializadas para atacar la problemática de la falta de georreferenciación de predios antiguos con inscripción registral antes del año 1990 en SUNARP-Zona IX-Cañete. Dicho diseño permite el análisis de herramientas y software de gestión catastral para determinar su efectividad en el saneamiento catastral y la protección del derecho de propiedad.

El presente trabajo se desarrolla en tres dimensiones clave: legislativa, institucional y social, el cual evalúa la factibilidad y el impacto de la aplicación de estos métodos en cada uno de los ámbitos.

Aspecto legislativo

Se examinará el marco normativo vigente, incluyendo el Código Civil, la Ley 28294 de Catastro y su vínculo con el registro de predios, el reglamento de inscripciones del registro de predios de SUNARP y demás normativas aplicables, con el fin de detectar si existen algunos vacíos legales o barreras jurídicas que impidan la regularización de la georreferenciación de predios antiguos.

Por otro lado, se analizará la posibilidad de ajustar la normativa actual con el uso de tecnologías para la precisión de la ubicación, garantizando un procedimiento de saneamiento catastral eficiente y seguro para los propietarios.

Aspecto institucional

Se estudiará el rol de SUNARP y otras entidades públicas, como las municipalidades y el Ministerio de Vivienda, en el cumplimiento de la integración con los sistemas registrales actuales en cuanto a catastro se refiere. Se evaluará la compatibilidad con los procedimientos administrativos vigentes y el impacto que tendría en la reducción de plazos y costos asociados al saneamiento catastral.

Asimismo, se analizará la capacidad operativa y tecnológica de las instituciones involucradas en la generación de catastro, para que adopten un sistema basado en herramientas digitales que optimicen la actualización de información registral.

Aspecto social

En el aspecto social, se analizará el impacto de la falta de georreferenciación en los derechos de los propietarios con registros antiguos, evaluando las dificultades que enfrentan en la regularización de sus predios. Se estudiará la percepción de la población sobre la implementación de nuevas tecnologías en el saneamiento catastral y su disposición a adoptar estos métodos en sus procesos de regularización.

También, se tomará en cuenta como la falta de delimitación técnica precisa, vulnera la seguridad jurídica y limita el acceso al crédito hipotecario de los propietarios, lo que puede generar incertidumbre y conflictos por la superposición de terrenos.



CAPITULO V: PRUEBA DE DISEÑO

5.1 Aplicación de la propuesta de solución

Desde el aspecto legislativo

La solución al problema de la falta de georreferenciación en predios inscritos antes de 1990 en la Zona IX de SUNARP requiere la actualización de las normativas a nivel central. Para ello, se propone:

Revisión y actualización normativa desde SUNARP Central:

El área normativa de SUNARP Central deberá emitir una directiva específica que haga obligatoria la georreferenciación en saneamientos, rectificaciones de áreas de predios antiguos.

Implementación de mecanismos de fiscalización y control sobre la correcta aplicación de esta normativa en todas las zonas registrales.

Coordinación con el Congreso y el Ejecutivo:

Presentación de una propuesta de ley en coordinación con el Congreso, que refuerce la obligatoriedad del saneamiento catastral en registros antiguos.

Evaluación de incentivos económicos o facilidades para la actualización de predios.

Una vez aprobada la ley y/o reglamentación, su publicación en el Diario Oficial El Peruano permitirá su entrada en vigencia.

Desde el aspecto institucional

La implementación de la normativa en la Zona IX de SUNARP requiere un enfoque operativo que permita ejecutar los cambios de manera eficiente. Se proponen las siguientes acciones:

Desarrollo e implementación de software de gestión catastral:

SUNARP implementará un sistema digital flexible, escalable y ágil, permitiendo la organización y consulta eficiente de información georreferenciada.

Integración con plataformas municipales y de otras entidades (COFOPRI, Gobiernos regionales) para evitar duplicidad de información y facilitar validaciones.

Actualización de bases de datos catastrales:

Identificación de predios sin coordenadas UTM en la Zona IX.

Creación de un plan de trabajo para la digitalización de archivos físicos y su integración en la base de datos del software.

Capacitación del personal en la Zona IX:

SUNARP Central organizará capacitaciones sobre la nueva normativa, dirigidas a jefes de catastro y registradores.

Actualización de protocolos internos para la evaluación y aprobación de documentos con información georreferenciada.

Facilitación de trámites para los ciudadanos:

Creación de una ventanilla digital donde los propietarios puedan consultar el estado de su predio inscrito antes del año 1990 y solicitar saneamientos.

Implementación de un procedimiento especial simplificado para la georreferenciación voluntaria de predios.

Supervisión y fiscalización de la implementación:

Contraloría General de la República supervisará la correcta aplicación de la normativa.

Se establecerán auditorías periódicas en la Zona IX para evaluar el impacto de la digitalización y actualización catastral.

Desde el aspecto social

Para garantizar la aprobación y el éxito de la propuesta, se requiere la participación activa de la ciudadanía. Se plantean las siguientes estrategias:

Aplicación de encuestas y cuestionarios a propietarios:

Se definirá una muestra representativa de propietarios afectados para evaluar su conocimiento y percepción sobre el proceso de georreferenciación.

Se analizarán los resultados para mejorar la estrategia de comunicación y atención al ciudadano.

Campañas de difusión y orientación:

Uso de redes sociales, medios locales y jornadas informativas para explicar la importancia del saneamiento catastral.

Implementación de módulos de atención en municipios, brindando asesoramiento gratuito sobre el proceso.

Facilidades económicas para propietarios vulnerables:

Estudio para la implementación de descuentos o financiamiento en el pago de trámites registrales.

Posible coordinación con COFOPRI para el saneamiento de predios en zonas de regularización, con un proceso más simplificado muy a parte del CUC.

Mecanismos de denuncia y control ciudadano:

Creación de una plataforma en línea donde los ciudadanos puedan reportar irregularidades en los procesos de saneamiento.

Establecimiento de sanciones para funcionarios que retrasen o entorpezcan trámites de georreferenciación.

Con estas medidas, se garantizará una transición ordenada y eficiente hacia un registro de predios actualizado, reduciendo la inseguridad jurídica y modernizando la gestión catastral en la Zona IX de SUNARP.



CONCLUSIONES

La falta de georreferenciación de predios inscritos antes de 1990 en la Zona Registral N° IX - Sede Cañete impide la correcta identificación y delimitación de los inmuebles, lo que genera conflictos de propiedad y vulnera el derecho de propiedad de los titulares registrales.

El procedimiento de saneamiento catastral implementado en el año 2023 no ha sido suficiente para corregir estas falencias, debido a la ausencia de un marco normativo que obligue la actualización de la información catastral para predios antiguos.

La falta de coordinación y cumplimiento de actualizar constantemente el catastro, entre SUNARP y las entidades responsables del catastro municipal y nacional, ha dificultado la implementación de soluciones efectivas, prolongando la incertidumbre jurídica sobre la titularidad de los predios.

El análisis legislativo revela que, si bien existen normas que regulan la georreferenciación, estas en la actualidad no han sido aplicables de manera uniforme sobre todo a los predios con inscripción anterior a 1990, dejando un vacío legal que vulnera la seguridad jurídica.

El uso de herramientas tecnológicas, como sistemas de información geográfica (SIG) y bases de datos interconectadas entre los entes generadores de catastro, podría mejorar la precisión catastral y reducir los conflictos de propiedad en la jurisdicción analizada.

RECOMENDACIONES

Replantear la normativa vigente para exigir la actualización de la georreferenciación obligatoria de predios antiguos al momento de cualquier actualización registral, garantizando su correspondencia con la realidad física.

Establecer un plan de acción conjunta entre SUNARP, los gobiernos locales y el Instituto Geográfico Nacional (IGN) para trabajar la actualización y compatibilización de la información catastral de predios inscritos antes de año 1990.

Implementar un programa de regularización de georreferenciación con incentivos para los propietarios que voluntariamente actualicen sus títulos de propiedad con coordenadas precisas.

Incorporar tecnologías avanzadas, como drones y SIG, en los procesos de levantamiento catastral, facilitando la precisión en la delimitación de predios y agilizando los procedimientos de saneamiento.

Promover capacitaciones para funcionarios de SUNARP y municipalidades en materia de georreferenciación y saneamiento catastral, con el fin de mejorar la gestión y aplicación de los procedimientos registrales.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Calderón, R. (2008). *Historia del derecho de propiedad en el Perú: De la*

Colonia a la actualidad. Fondo Editorial PUCP.

Basadre Grohmann, J. (2005). *Historia de la República del Perú (1822-1933)*. Fondo Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Fernández Córdova, L. (2021). *Georreferenciación y saneamiento de predios en la provincia de Cañete: Retos y perspectivas*. Instituto Peruano de Derecho Registral.

González Morales, J. (2019). *El catastro y su relación con los registros públicos en el Perú: Análisis normativo y técnico*. SUNARP.

Manrique Zegarra, N. (2014). *La reforma agraria y sus efectos en la propiedad inmobiliaria en el Perú*. Centro de Investigación Socioeconómica.

Montoya Manfredi, G. (2016). *Derecho registral y catastro en el Perú: Pasado, presente y futuro*. Editorial Gaceta Jurídica.

Saldaña García, F. (2020). *El Sistema Nacional de Registros Públicos y la formalización de la propiedad en el Perú*. Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Vargas Huamán, E. (2022). La vulneración del derecho de propiedad en los procedimientos de saneamiento catastral. *Revista de Derecho Registral*, 18(2), 45-67.

Sunarp (2025, 5 de febrero). *Sunarp: Visión Innovadora De Los Registros Públicos Al 2050*. <https://cader.sunarp.gob.pe/wp-content/uploads/2024/11/C24-Conclusiones.pdf>

Sunarp. (2020). *Los Registros Públicos en la Historia del Perú*. Lima, Perú: Inversiones IAKOB S.A.C.

Alchian, A. A., & Demsetz, H. (1973). The property right paradigm. *The Journal of Economic History*, 33(1), 16-27.

- Barrenechea Tapia, E. K. (2023). *La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y la integración del catastro y el registro de predios*. Universidad César Vallejo.
- Cascón-Katchadourian, J., & Ruiz-Rodríguez, A. Á. (2017). Usos y aplicaciones de georreferenciación y geolocalización en gestión del patrimonio histórico.
- Congreso de la República del Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*. Publicada en el Diario Oficial El Peruano.
- Demsetz, H. (1967). Toward a theory of property rights. *American Economic Review*, 57(2), 347-359.
- Hurtado Carrasco, J. (2020). *El registro de predios y su relación con el catastro en el Perú*. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Tarazona Quispe, R. (2018). *Georreferenciación y su impacto en la inscripción de predios en el Perú*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil Peruano*. Diario Oficial El Peruano.
- Congreso de la República del Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*. Diario Oficial El Peruano.
- Congreso de la República del Perú. (2004). *Diario Oficial El Peruano*. Ley N° 28294 – Ley del Registro de Predios.
- Congreso de la República del Perú. (2006). *Diario Oficial El Peruano*. Ley N° 28687 – Ley de Desarrollo y Complementación de Formalización de la Propiedad Informal.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2005). *Diario Oficial El Peruano* Decreto Supremo N° 006-2005-JUS – Reglamento de la Ley del Registro de Predios.

- Presidencia del Consejo de Ministros. (2018). *Diario Oficial El Peruano*. Decreto Legislativo N° 1365 – Fortalecimiento del Sistema Nacional Integrado de Catastro y Registro.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2017). Decreto Supremo N.° 004-2017-VIVIENDA. *Diario Oficial El Peruano*.
- Congreso de la República del Perú. (1993). Constitución Política del Perú. *Diario Oficial El Peruano*.
- Congreso de la República del Perú. (1991). Decreto Legislativo N.° 667 – Ley del Registro de Predios. *Diario Oficial El Peruano*.
- Congreso de la República del Perú. (2008). Decreto Legislativo N.° 1089 – Ley de Saneamiento Físico-Legal de Predios. *Diario Oficial El Peruano*.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2013). Sentencia Exp. N.° 05858-2013-PA/TC.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2018). Sentencia Exp. N.° 04082-2018-PA/TC.
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (2016). Resolución N.° 188-2016-SUNARP/SN.
- Álvarez, M. (2015). *Sobre la georreferenciación de mapas antiguos: cartotecas online y SIG de código abierto*. <https://www.researchgate.net>
- Álvarez-Rogel, Y., & Conesa García, C. (2014). *Georreferenciación de documentos cartográficos históricos para el análisis del trazado fluvial del Bajo Segura, Vega Media* (Murcia, España). <https://dialnet.unirioja.es>
- Erba, D. A. (2006). *Sistemas de Información Geográfica aplicados a estudios urbanos: experiencias latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu>

Ministerio de Agricultura y Riego. (2019). *Manual para el Levantamiento Catastral de Predios Rurales*. <https://faolex.fao.org>

Nina Arévalo, J. (2022). Topografía y geodesia aplicadas al saneamiento físico-legal de predios rurales en el Perú. Universidad Continental.

Tornero Matos, R. J. (2018). *Implementación de sistemas de información geográfica en la gestión catastral urbana de Lima Metropolitana*. Universidad Nacional Federico Villarreal.

Bellido, R. (2020). *El saneamiento catastral y su impacto en la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria*. Editorial Jurídica Peruana.

Gómez Leo, R. (2016). Derecho registral inmobiliario y su impacto en la seguridad jurídica. Universidad de Buenos Aires.

Molina, C., & Orellana, P. (2019). La georreferenciación como herramienta para la modernización de los registros públicos. Editorial Jurídica Española.

Gutiérrez, J., & Ramos, M. (2019). *Problemática del saneamiento catastral en el Perú: Análisis jurídico y técnico*. Editorial Jurídica Andina.

Martínez, C., & López, A. (2021). *Georreferenciación y seguridad jurídica en la propiedad inmueble: Un enfoque normativo*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Pérez, L., & Mendoza, R. (2022). *Impacto de la falta de georreferenciación en la formalización predial: Evidencias y propuestas*. Centro de Investigaciones Registrales del Perú.

Ramírez, P., & Castillo, F. (2020). *Derecho registral y catastro en el siglo XXI: Desafíos y perspectivas en el contexto peruano*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2022). *Informe anual sobre la situación catastral y registral en el Perú*. SUNARP.

Torres, D., & Salinas, E. (2020). *Evolución de la propiedad inmueble en el Perú: Aspectos registrales y catastrales*. Editorial Jurídica Continental.



ANEXOS

Cuestionario para: Jefe De La Zona Ix – Sunarp

Datos Generales

Nombre y cargo:

Años de experiencia en SUNARP:

Preguntas sobre la problemática

¿Cuál es el estado actual de la georreferenciación de los predios inscritos antes de 1990 en la Zona IX?

¿Existen normativas o disposiciones que dificulten el proceso de georreferenciación de predios antiguos?

¿Qué acciones ha tomado SUNARP para facilitar la georreferenciación de estos predios?

¿Cuáles son los principales retos que enfrenta la institución en el saneamiento catastral de predios con registros antiguos?

¿Se han recibido quejas o solicitudes de propietarios sobre problemas relacionados con la falta de georreferenciación?

¿Qué estrategias o programas podrían implementarse para agilizar la georreferenciación de estos predios?

¿Cómo afecta la falta de georreferenciación en la seguridad jurídica de los propietarios?

Cuestionario para: Jefe De Catastro De La Zona Ix – Sunarp

Datos Generales

Nombre y cargo:

Años de experiencia en Catastro:

Preguntas sobre la problemática

¿A la fecha cuántos predios inscritos antes de 1990 en la Zona IX aún no cuentan con georreferenciación?

¿Cuáles son los procedimientos en la actualidad deben seguir los propietarios para georreferenciar sus predios?

¿Cuáles son las principales dificultades técnicas o administrativas que enfrentan los propietarios con inscripciones antiguas en este proceso?

¿Existen iniciativas o planes en SUNARP para facilitar el proceso de saneamiento catastral de estos predios que no cuentan con georreferenciación?

¿Cómo se podría mejorar la eficacia en la actualización de la información catastral en predios antiguos?

¿Cree que la falta de georreferenciación está generando conflictos de linderos o afectando el derecho de propiedad?

¿Se han evaluado herramientas tecnológicas para agilizar la actualización catastral de predios antiguos?

Cuestionario: para Propietarios Afectados

Datos Generales

Nombre y edad:

¿Desde cuándo es propietario del predio?

¿Cuenta con documentos que acrediten la posesión o inscripción registral del predio?

Preguntas sobre la problemática

¿Ha intentado georreferenciar su predio? Si es así, ¿qué dificultades ha encontrado en el proceso?

¿Ha solicitado apoyo o información en SUNARP respecto al saneamiento catastral de su predio? ¿Qué respuesta obtuvo?

¿Ha tenido problemas para vender, heredar o realizar algún trámite legal debido a la falta de georreferenciación?

¿Considera que la falta de georreferenciación ha afectado su derecho de propiedad? ¿De qué manera?

¿Qué soluciones o facilidades cree que debería brindar SUNARP para resolver este problema?

¿Estaría dispuesto a pagar por una actualización catastral si el proceso fuera más ágil y accesible?

