



Gunther
Gonzales
Barrón

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

LEGALÍA
JURÍDICA

JURISTA



EDITORES

ÍNDICE GENERAL

Prefacio de la cuarta edición (2024)	31
Prefacio de la tercera edición (2016).....	33

CAPÍTULO I

Bienes inmuebles

1. Contenido del derecho y Objeto del derecho	37
2. Bienes: definición y requisitos.....	39
3. Casos dudosos: ¿son bienes?	48
4. Bienes y derechos.....	57
5. Bienes y cosas	61
6. La summa divisio de los bienes: inmuebles y muebles.....	62
6.1. Introducción.....	62
6.2. Propuesta de una nueva clasificación entre bienes registra- dos y no registrados.....	64
6.3. Rechazo a la clasificación entre bienes registrados y no re- gistrados.....	66
6.4. Razones para mantener la clasificación de bienes inmuebles y muebles	74
6.5. El caso particular de los buques: ¿entre la movilidad y la in- movilidad?	81
7. Bien inmueble	84



Derecho Registral Inmobiliario

7.1. Bien inmueble por naturaleza: el predio	84
7.1.1. Definición.....	84
7.1.2. Predio urbano y rural	85
7.1.3. Importancia de la distinción entre predio urbano y rural.....	88
a) Usucapión	91
b) Abandono	91
c) Copropiedad y partición.....	93
d) Sucesión	94
7.1.4. Predio eriazado	94
7.2. Bien inmueble por naturaleza: los recursos naturales	104
7.3. Bienes inmuebles por incorporación.....	108
7.4. ¿Bienes inmuebles por destino?	112
7.5. Bienes inmuebles por analogía	113
7.6. Bienes inmuebles por ficción legal	115

CAPÍTULO II

Propiedad sobre bienes inmuebles

1. Definición	119
2. Características	121
3. Propiedad y Bien común.....	123
4. Sujeto titular	126
5. Objeto.....	129
5.1. Objeto de la propiedad civil	129
5.2. Objeto de la propiedad constitucional.....	129



Índice general

5.3. Jurisprudencia de derechos humanos.....	131
5.4. Jurisprudencia constitucional respeta distinción entre derecho real y personal.....	134
6. Contenido	136
6.1. Modelo clásico y analítico	136
6.2. Libertades de la propiedad	139
6.2.1. Definición.....	139
6.2.2. Libertades y Medidas intervencionistas	139
6.2.3. Ponderación entre libertades y medidas intervencionistas	141
6.2.4. Libertades en la jurisprudencia de derechos humanos ..	145
6.3. Poderes de la propiedad.....	147
6.3.1. Poder de disposición: Definición	147
6.3.2. Poder de disposición en sentido amplio y en sentido estricto	149
6.3.3. Poder de disposición y Acto de disposición	151
6.3.4. Poder de disposición y medidas intervencionistas	153
6.3.5. Poder de disposición en la jurisprudencia de derechos humanos	154
6.4. Inmunidad de la propiedad.....	155
6.4.1. Definición.....	155
6.4.2. Inmunidad no significa invulnerabilidad	157
6.4.3. Inmunidad en la jurisprudencia de derechos humanos	157
7. Contenido social.....	159
7.1. Definición	159
7.2. Restricciones legales internas y externas de la propiedad.....	159



CAPÍTULO III

Propiedades especiales sobre bienes inmuebles

1. Propiedades especiales, en general.....	161
2. Propiedad Exclusiva y Común.....	161
2.1. Antecedentes	161
2.2. Concepto y elementos configuradores.....	163
2.3. Constitución del régimen: Reglamento interno	168
2.3.1. Definición y eficacia.....	168
2.3.2. Aprobación por los propietarios	171
a) Modalidades ordinarias de aprobación.....	171
b) Modalidad extraordinaria en vía de regulariza- ción	172
c) Inscripción.....	174
d) Falta de acuerdo	177
2.3.3. Contenido general.....	178
a) Descripción física del edificio	178
b) Bienes y servicios comunes	180
c) Fijación de la cuota de participación	182
d) Organización	184
e) Facultades y deberes de propietarios y/o poseedo- res.....	184
f) Protocolo ante emergencias o desastres.....	190
2.4. Junta de Propietarios.....	190
2.4.1 Naturaleza (persona jurídica) y atribuciones	190
2.4.2. Órganos	192
2.4.3. Acuerdos.....	194



Índice general

a) Convocatoria	195
b) Quórum.....	196
c) Mayorías para acuerdos	197
d) Documentación.....	204
2.4.4. Adquisición de bienes.....	205
2.4.5 Responsabilidad civil	208
2.4.6 Facturación de servicios públicos	208
2.5. Extinción.....	211
3. Independización y copropiedad	213
4. Bienes de propiedad exclusiva con servidumbres en centros y galerías comerciales o campos feriales.....	216
5. Superficie y Propiedad superficiaria	218
5.1. Configuración jurídica y fundamento	218
5.2. Objeto.....	221
5.3. Contenido	223
5.4. Constitución	224
5.5. Transmisión.....	227
5.5.1. Transmisión, en general	227
5.5.2. Transmisión total o parcial	228
5.5.3. Sub-superficie	228
5.6. Extinción.....	229
6. Tiempo Compartido	232
7. Medianería.....	234
7.1. Definición, naturaleza y fundamento	234
7.2. Modos de adquisición	235
7.3. Legitimados para ejercer el derecho de adquisición	238



Derecho Registral Inmobiliario

7.4. Presunción de medianería.....	239
7.5. Facultades de la medianería.....	240
7.6. Cargas de la medianería.....	243
7.7. Extinción.....	243

CAPÍTULO IV

Transferencia de propiedad sobre bienes inmuebles

1. Adquisición derivada.....	245
1.1. Definición.....	245
1.2. Tipos.....	245
1.3. Cadena de transmisión “positiva” y “negativa”.....	247
1.4. Rol del contrato.....	248
2. Sistema de “título y modo”: transmisión de bienes muebles.....	249
2.1. Origen histórico.....	249
2.2. Definición y fundamento.....	253
2.3. Tradición, obligación de dar y obligación de entrega.....	256
2.4. Derecho comparado.....	260
3. Sistema del consenso traslativo eficaz: transmisión de bienes inmuebles.....	262
3.1. Origen histórico.....	262
3.2. Contrato traslativo y requisitos.....	265
3.3. Efectos del contrato traslativo.....	268
3.4. Comparación entre los sistemas de título-modo y consenso...	269
4. Protección de terceros de buena fe.....	272
4.1. Tutela de la apariencia, en general.....	272



Índice general

4.2. Tutela del tercero de buena fe en caso de conflicto de títulos otorgados por el mismo transmitente sobre inmuebles	276
4.2.1. Problemas prácticos que genera la regla del consenso ..	276
4.2.2. La regla del consenso y un complemento eficiente: el registro declarativo.....	279
4.2.3. Coherencia entre consenso y registro declarativo	281
a) Críticas infundadas al registro declarativo	281
b) Coherencia funcional	283
c) Coherencia valorativa.....	285
d) Coherencia dogmática	286
4.2.4. ¿Es preferible el registro constitutivo o declarativo?...	289
4.3. Tutela del tercero de buena fe en caso de conflicto por patologías contractuales sobre inmuebles.....	295
4.3.1. El problema de patologías contractuales y el principio de fe pública registral	295
4.3.2. Coherencia del principio de fe pública registral	296
a) Coherencia funcional	296
b) Coherencia dogmática	299
4.3.3. Requisitos de aplicación del principio de fe pública registral	301

CAPÍTULO V

Origen y comparación de los sistemas registrales

1. Origen de los sistemas registrales	305
1.1. Sociedad capitalista	305
1.2. Sociedad capitalista y nuevo orden	308
1.3. Sociedad capitalista y registro	310



Derecho Registral Inmobiliario

1.3.1. Antecedentes.....	310
1.3.2. Protección del crédito y registro.....	311
1.3.3. Protección de la propiedad y registro.....	314
2. Origen del registro peruano.....	315
3. Comparación de sistemas registrales.....	318
3.1. Sistema alemán.....	318
3.2. Sistema australiano.....	331
3.3. Sistema francés.....	338
3.4. Sistema español.....	340

CAPÍTULO VI

**Fundamentos
del registro sobre bienes inmuebles**

1. Fines del registro.....	345
2. Elementos configuradores del registro.....	346
3. El Ser y la Razón de ser del registro.....	347
3.1. El Ser: Publicidad registral.....	347
3.1.1. Definición y requisitos.....	347
3.1.2. Ficción de conocimiento de las inscripciones.....	352
a) Publicidad.....	352
b) Casos incluidos y excluidos de la ficción de conocimiento.....	354
3.2. Razón de ser del registro: Certeza y Protección de los derechos.....	362
3.2.1. Primer nivel de eficacia registral: Certeza de los derechos.....	364



Índice general

3.2.2. Segundo nivel de eficacia registral: Protección de los derechos.....	365
a) Conflicto de títulos.....	365
b) Sub-nivel de protección de los derechos: registro constitutivo o declarativo.....	367
c) Sub-nivel de protección de los derechos: Fe pública registral.....	369
3.2.3. Funciones subsidiarias.....	371
4. Tutela de la apariencia y protección de terceros.....	372
4.1. Requisitos específicos.....	372
4.2. El registro es modalidad de apariencia.....	375
4.3. Aplicación restringida.....	378
5. Principios registrales.....	380
5.1. Definición.....	380
5.2. Clases.....	381
5.3. Principios sustanciales.....	381
5.4. Principios formales.....	383
6. Elementos de la publicidad registral.....	384

CAPÍTULO VII

**Sujeto titular
del registro sobre bienes inmuebles**

1. Sujeto de derecho.....	387
2. La persona natural como titular registral.....	388
2.1. Identificación de la persona natural.....	389
2.2. Estado civil de la persona natural.....	393



2.3. Rectificación del estado civil.....	394
2.4. Cambios y rectificaciones de las circunstancias personales	398
3. La persona jurídica como titular registral	399
3.1. Definición y capacidad de la persona jurídica.....	399
3.2. Identificación de la persona jurídica	401
3.3. Cambios en la estructura orgánica, formal o patrimonial, de las personas jurídicas	402
4. Entes no-personificados como titular registral.....	404

CAPÍTULO VIII

Materia inscribible del registro sobre bienes inmuebles

1. Materia o actos inscribibles	409
2. Actos sobre derechos reales.....	410
2.1. Derecho real	410
2.2. Estructura	412
2.2.1. Función de aprovechamiento material/funcional.....	413
2.2.2. Exclusión	414
2.2.3. Inherencia.....	415
2.2.4. Oponibilidad.....	418
2.2.5. Tutela concentrada (recae en el bien mismo).....	421
2.3. ¿Por qué son inscribibles los derechos reales?	422
3. Cláusulas o estipulaciones modificativas o restrictivas de los actos o derechos.....	423
3.1. Cláusulas prohibitivas de disponer y gravar (admitidas por ley)	424



Índice general

3.2. Cláusulas restrictivas de uso y/o disfrute	429
3.3. Cláusulas modales del título adquisitivo o derecho.....	430
3.4. Cláusulas resolutorias	432
4. Restricciones legales.....	433
5. Anotaciones preventivas.....	436
5.1. Bloqueo registral.....	439
5.2. Medidas judiciales de protección de una nueva situación jurídica: anotaciones de demanda	443
5.3. Medidas judiciales de conservación de la situación jurídica: prohibiciones de disponer	446
5.4. Medidas judiciales de afectación de bienes del deudor: embargo.....	447
5.4.1. Definición.....	447
5.4.2. Presupuestos	450
5.4.3. Naturaleza	451
5.4.5. Embargo ejecutivo y embargo cautelar	454
5.5. Anotación preventiva e “inscripción condicionada”	455
6. Actos sobre derechos obligacionales, por excepción	456
6.1. Arrendamiento	458
6.2. Opción	461

CAPÍTULO IX

Objeto del registro sobre bienes inmuebles

1. Predio o finca civil.....	463
2. Predio o finca en el registro	466
2.1. Principio de especialidad.....	466



Derecho Registral Inmobiliario

2.1.1.	Contenido del principio	467
2.1.2.	Excesos en el contenido del principio	470
2.1.3.	Diferencias entre especialidad contractual, real y registral	472
2.2.	Clasificaciones.....	478
2.3.	Descripción física	483
2.3.1.	Fines de la descripción física: identificación y delimi- tación	483
2.3.2.	Clases de descripción física: subjetiva (no perimetral) y objetiva (perimetral)	484
2.3.3.	Descripción física en el registro	486
2.3.4.	Problemas en la descripción física	491
2.4.	Catastro y registro	493
3.	Apertura del predio o finca en el registro: Primera inscripción o matriculación	496
3.1.	Definición y presupuesto	496
3.2.	Títulos de primera inscripción	499
3.3.	Títulos generales de primera inscripción	504
3.4.	Títulos especiales de primera inscripción	505
3.5.	Patología de duplicidad de partidas registrales	509
4.	Modificaciones físicas del predio o finca en el registro	512
4.1.	Independización	512
4.1.1.	Definición y causas jurídicas (títulos)	512
4.1.2.	Independización de predios urbanos	514
4.1.3.	Independización de predios rurales en área urbana o urbanizable inmediata	516
4.1.4.	Independización de predios rurales.....	517
4.1.5.	Calificación del registrador y técnica registral	517



Índice general

4.1.6. Efectos jurídico-sustanciales de la independización ...	519
4.2. Acumulación.....	521
4.2.1. Definición y causas jurídicas (títulos)	521
4.2.2. Requisitos generales de la acumulación	523
4.2.3. Acumulación de predios urbanos	524
4.2.4. Acumulación de predios rurales	525
4.2.5. Técnica registral de la acumulación	525
4.2.6. Efectos jurídico-sustanciales de la acumulación.....	527
4.3. Agregación.....	530
5. Habilitaciones urbanas.....	532
5.1. Definición	532
5.2. Normativa.....	532
5.3. Licencia de habilitación	533
5.3.1. Definición.....	533
5.3.2. Competencia municipal	534
5.3.3. Ámbito objetivo y subjetivo.....	534
5.3.4. Vigencia	535
5.3.5. Efectos.....	535
5.3.6. Clases	536
5.3.7. Modalidades de aprobación.....	544
5.3.8. Habilitación urbana de oficio	547
5.3.9. Inscripción registral.....	549
5.4. Actuaciones e intervenciones urbanísticas sobre el predio o finca en el registro.....	550
6. Edificaciones.....	552
6.1. Derecho a edificar.....	552
6.2. Licencia de edificación.....	553



Derecho Registral Inmobiliario

6.2.1. Naturaleza jurídica	553
6.2.2. Acto reglado	555
6.2.3. Competencia municipal	556
6.2.4. Obligatoriedad y excepciones	558
6.2.5. Ámbito objetivo y subjetivo	559
6.2.6. Vigencia	559
6.2.7. Efectos	560
6.2.8. Modalidades de aprobación	560
6.2.9. Inscripción registral	562
6.3. Trámite de licencia de edificación	563
6.3.1. Modalidad A	563
6.3.2. Modalidad B	564
6.3.3. Modalidad C	565
6.3.4. Modalidad D	566
6.4. Trámites complementarios a la licencia de edificación	567
6.4.1. Anteproyecto en consulta	567
6.4.2. Predeclaratoria de fábrica	568
6.4.3. Proyecto integral de edificación	568
6.5. Fases complementarias a la licencia de edificación	569
6.5.1. Fase de impugnación	569
6.5.2. Verificación administrativa y técnica	569
6.6. Trámite de conformidad de obra y declaratoria de edificación	570
6.6.1. Conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipada y luego la declaratoria de edificación terminada	571
6.6.2. Conformidad de obra y declaratoria de edificación ...	573



Índice general

a) Modalidad A.....	573
b) Modalidades B, C y D.....	573
b.1) Sin variaciones	573
b.2) Con variaciones no sustanciales.....	574
6.6.3. Regularización de edificaciones en el marco de la LHUE	575
6.6.4. Regularización de edificaciones en el marco de la Ley 27157	576
6.6.5. Inscripción registral	577
a) Fundamento	577
b) Declaratoria de edificación de predios urbanos	578
c) Declaratoria de edificación de predios rurales.....	579
d) Regularización de edificaciones en el marco de la Ley 27157	580
e) Calificación del registrador en las declaratorias de edificación.....	581
7. Rectificación de la descripción física	582
7.1. Finalidad	582
7.2. Procedimientos generales de rectificación	585
7.3. Procedimientos y/o mecanismos especiales de rectificación...	589
7.4. Diferencias entre rectificación de áreas y deslinde.....	592

CAPÍTULO X

Principio de tracto sucesivo

1. Definición y fundamento.....	595
2. Elementos	597



Derecho Registral Inmobiliario

3. Clases de tracto sucesivo: positivo y negativo.....	598
4. El tracto sucesivo no debe dogmatizarse.....	601
5. Exclusiones y excepciones.....	606
6. Tracto abreviado.....	608
7. El llamado principio de impenetrabilidad.....	611

CAPÍTULO XI

**Principio de legitimación
o presunción de certeza del título inscrito**

1. Análisis dogmático.....	615
1.1. Origen histórico.....	615
1.2. Definición y características.....	618
1.3. Función y Presupuestos.....	620
1.4. ¿Verdad oficial o Apariencia de verdad?.....	621
2. Análisis normativo.....	624
2.1. Evolución legislativa peruana.....	624
2.2. Definición normativa.....	626
2.3. Efectos.....	626
2.3.1. Efectos específicos en el ámbito privado.....	627
2.3.2. Efectos específicos en el ámbito judicial.....	628
2.3.3. Efectos según el tipo de asiento registral.....	633
2.4. ¿Legitimación del título inscrito o Legitimación de la inscripción?.....	636
2.5. Corrección del registro.....	638



Índice general

APÍTULO XII

Principio de oponibilidad registral relativa o sobre el conflicto y/o concurrencia de títulos (de derechos reales) en una misma partida registral

1. Análisis dogmático	647
1.1. Oponibilidad civil, Oponibilidad registral y Oponibilidad registral relativa.....	647
1.2. Inscripción declarativa y Oponibilidad registral relativa.....	650
1.3. Fundamento de los aludidos principios	654
1.4. Función de los aludidos principios: prevenir y solucionar (¿vigilar y castigar?).....	657
1.5. La noción de “tercero”	660
1.6. ¿Es preferible la inscripción declarativa o la constitutiva?	664
2. Análisis normativo (i): art. 1135.....	670
2.1. Supuesto normativo: Conflicto de títulos voluntarios (de derechos reales) total o parcialmente incompatibles con transmitente común en una misma partida.....	670
2.2. Hipótesis concretas incluidas.....	674
2.3. Consecuencia normativa (i): Tercero registral protegido	677
2.4. Consecuencia normativa (ii): Titular civil protegido	683
2.4.1. Titular civil más antiguo, pero con titular registral de mala fe.....	684
2.4.2. Titular civil más antiguo, sin titular registral	684
3. Análisis normativo (ii): art. 2022, 1º CC	687
3.1. Supuesto normativo: Conflicto de títulos (de derechos reales) total o parcialmente incompatibles, o Concurrencia de títulos (de derechos reales), siempre en una misma partida.	687



Derecho Registral Inmobiliario

3.2. Hipótesis concretas incluidas.....	691
3.3. Hipótesis excluidas:	692
3.3.4. Consecuencia normativa: Tercero registral protegido por Oponibilidad conflictiva u Oponibilidad pura	693
4. Análisis normativo (iii): art. 926 CC.....	694
5. Hipótesis exluidas de la oponibilidad registral relativa	695
5.1. Contrato válido frente a contrato nulo	695
5.2. Contrato válido frente a contrato resuelto o rescindido.....	696
5.3. Dos ventas producidas en cadena paralela de transmisiones	697
5.4. Doble venta, pero con usucapión sobrevenida del título no inscrito	697
5.5. Embargo inscrito vs. Propiedad no inscrita.....	699
5.5.1. El embargo judicial solo recae en bienes de propiedad del deudor	699
5.5.2. Fundamento constitucional de preferencia de la pro- piedad sobre embargos ilegítimos.....	702
5.5.3. El acreedor embargante no es tercero registral	709
5.5.4. Conclusión	710
6. Cuestiones adicionales	711
6.1. La doble venta, por sí sola, no implica la nulidad del segun- do contrato	711
6.2. Remedios del acreedor preterido.....	717
6.2.1. Responsabilidad del vendedor frente al acreedor pre- terido.....	717
6.2.2. ¿Responsabilidad del acreedor preferido frente al acreedor preterido?	723



Índice general

CAPÍTULO XIII

Principio de fe pública registral o conflicto entre titulares sucesivos en la misma partida registral cuando media nulidad u otra patología contractual

1. Análisis dogmático	729
1.1. Partes, terceros y patología contractual	730
1.2. Coherencia racional	732
1.3. Coherencia dogmática	734
2. Análisis normativo (i): art. 2014 CC	735
2.1. Supuesto normativo: Conflicto entre titular anterior que sufrió patología contractual y tercero de buena fe	735
2.2. Hipótesis concretas incluidas	737
2.3. Hipótesis de fraude inmobiliario	741
2.3.1. Origen del problema	741
2.3.2. Demanda de inconstitucionalidad planteada por un grupo de ciudadanos	741
2.3.3. Fundamentos de la demanda de inconstitucionalidad	743
2.3.4. Sentencia del Tribunal Constitucional	750
2.3.5. Balance negativo de la sentencia	751
2.3.6. Balance positivo de la sentencia	754
2.4. Consecuencia normativa: tercero registral protegido	761
2.4.1. Presupuesto: Tercero	764
2.4.2. Elemento esencial: Título válido	765
2.4.3. Elemento de tráfico: Título oneroso	765
2.4.4. Elemento de seguridad: Confianza en el registro	767
2.4.5. Elemento subjetivo: Buena fe del tercero	771



Derecho Registral Inmobiliario

a) Buena fe-activa.....	771
b) Buena fe y posesión	776
c) Criterios para deducir la mala fe	780
d) La buena fe es concepto civil, no registral.....	782
e) La buena fe debe mantenerse hasta el momento de la inscripción del tercero.....	783
2.4.6. Elemento de no contradicción: Causales de nulidad, resolución, rescisión o cancelación del título antecedente no debe constar en los asientos o en los títulos archivados.....	784
2.4.7. Elemento de cierre: Inscripción del título.....	785
3. Análisis normativo (ii): art. 665 CC.....	786
4. Fe pública registral vs. Prescripción adquisitiva o Usucapión.....	788
4.1. Usucapión contra tabulas	788
4.2. Preferencia de la usucapión contra el registro	790
4.2.1. Los modos originarios de adquisición de la propiedad son más poderosos que los modos derivados	790
4.2.2. El principio de fe pública registral no otorga preferencia al tercero frente al usucapiente	792
4.2.3. La pseudo-reforma inspirada en el Derecho español...	794
4.3. Jurisprudencia de la Corte Suprema	796
4.4. Síntesis.....	800

CAPÍTULO XIV

Principio de prioridad o concurrencia de títulos con derechos compatibles

1. Origen histórico	803
2. Análisis dogmático	806



Índice general

2.1. Concepto técnico de prioridad	806
2.2. Concepto no-técnico o coloquial de prioridad	808
2.3. Principio de prioridad y privilegios crediticios	810
2.3.1. Privilegios, en general.....	810
2.3.2. Clases de privilegios.....	810
2.3.3. Privilegio laboral	814
2.3.4. Privilegios y derechos reales de garantía.....	816
3. Análisis normativo: art. 2016 CC	819
3.1. Concurrencia entre acreedores hipotecarios	820
3.2. Concurrencia entre acreedores embargantes.....	822
3.3. Actos jurídicos sobre el rango.....	824
4. Conflicto excluido del principio de prioridad: acreedor hipotecario y acreedor anticrético	826

CAPÍTULO XV

**Exclusiones y limitaciones
a la eficacia del registro**

1. Análisis dogmático	829
2. Exclusiones de eficacia	829
2.1. Usucapión	830
2.2. Dominio público.....	834
2.3. Circunstancias de hecho	835
2.3.1. Datos de identificación del predio	835
2.3.2. Construcciones	837
2.3.3. Servidumbres ostensibles	838
2.3.4. Medianería	838



Derecho Registral Inmobiliario

2.3.5. Mejoras	840
2.4. Restricciones legales de uso y disfrute	841
2.5. Retracto	843
2.6. Derechos personales, excepto el arrendamiento	847
3. Limitaciones de eficacia	848
3.1. Embargo judicial	848
3.2. Adjudicación por remate judicial	852
3.3. Arrendamiento	852

CAPÍTULO XVI

Regularización de edificaciones, propiedad y otros actos

1. Finalidad	857
2. Ámbito de aplicación	858
2.1. Ámbito material	858
2.2. Ámbito objetivo	860
2.3. Ámbito temporal	862
3. Normativa	862
4. Regularización de edificaciones, en particular	863
5. Regularización de propiedad inscrita	864
5.1. Regularización mediante documento privado de fecha cierta ..	865
5.2. Regularización mediante prescripción adquisitiva de dominio	866
5.2.1. Competencia territorial del notario	866
5.2.2. Solicitud y recaudos	866
5.2.3. Anotación preventiva	868



Índice general

5.2.4.	Emplazamiento a los interesados	869
5.2.5.	Avisos	870
5.2.6.	Acta de presencia	871
5.2.7.	Oposición	872
5.2.8.	Evaluación de la prueba	873
5.2.9.	Declaración del notario	876
5.2.10.	Inscripción en el registro	877
5.2.11.	Nulidad de la declaración notarial	877
6.	Regularización de propiedad no inscrita	878
6.1.	Regularización mediante declaración notarial de primera inscripción	879
6.2.	Regularización mediante título supletorio	880
6.2.1.	Función	880
6.2.2.	Modalidades	881
6.2.3.	Procedimiento notarial	882
7.	Regularización de área, linderos y/o medidas perimétricas mediante rectificación	882
7.1.	Función de la rectificación	883
7.2.	Modalidades de rectificación	884
7.3.	Procedimiento de rectificación	884
8.	Regularización de reglamento interno, junta de propietarios e independización	885
	Bibliografía general	889

