TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

UNIVERSIDAD ANDINA

NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO

MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL

LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR - SUNARP

TESIS PRESENTADA POR:

WUILBER ALANOCA APAZA

PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE

MAESTRO EN DERECHO

MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL

JULIACA – PERU

2024

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

UNIVERSIDAD ANDINA

NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ

ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO

MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL

LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR -SUNARP

TESIS PRESENTADA POR:

WUILBER ALANOCA APAZA

PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE

MAESTRO EN DERECHO

MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL

APROBADA POR:

PRESIDENTE DEL JURADO : _____
Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA.

MIEMBRO DEL JURADO : _____
Mgtr. MIGUEL ANGEL TOMAYCONZA FERNANDEZ BACA.

MIEMBRO DEL JURADO : _____
Mgtr. LUIS CHAYNA AGUILAR.

ASESOR DE TESIS : _____
Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ.

LINEA DE INVESTIGACION : DERECHO PRIVADO P38

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ" ESCUELA DE POSGRADO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 462-2024-D-EPG-UANCV/J

Juliaca, 27 de noviembre del 2024

VISTOS:
El expediente N° 2024-012270, presentado por el (la) Bachiller **ALANOCA APAZA WUILBER,** con número de DNI. **42068753,** asignado (a) con código de matrícula **1510100160**, de la **Maestría en DERECHO, Mención: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL,** de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" de la Sede Central Juliaca.

CONSIDERANDO:

Que, el (a) Bach. **ALANOCA APAZA WUILBER,** con número de DNI. **42068753,** asignado (a) con código de matrícula **1510100160**, de la **Maestría en DERECHO, Mención: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL,** ha solicitado fecha, hora y modalidad de sustentación de la Tesis titulada: **LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR -SUNARP** La misma que pertenece a la Línea de Investigación: **DERECHO PRIVADO - P38** y;

Que, el (a) referido (a) Dictamen de Tesis aprobado por los jurados el 06 de julio del 2023. Establece la fecha de sustentación; habiendo para el efecto cumplido los requisitos establecidos en el reglamento para la Obtención del Grado Académico de Magíster/Maestro y Doctor de la Escuela de Posgrado de la UANCV;

Que, en el Artículo 66 del Reglamento General de la Escuela de Posgrado de la UANCV, establece que la sustentación de Tesis de Postgrado es un trabajo de investigación original y crítico, de actualidad y de alto valor científico;

En uso de las atribuciones conferidas a la Dirección en el inciso "J" del artículo 17° del Reglamento General de la Escuela de Posgrado, y el Art. 76 del Estatuto Universitario;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR EXPEDITO para la Sustentación de la Tesis titulada: **LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR -SUNARP** Elaborado por el (la) Bachiller **ALANOCA APAZA WUILBER**. Integrado por los siguientes docentes:

Presidente del Jurado	:	**Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA**
Miembro del Jurado	:	**Mgtr. MIGUEL ANGEL TOMAYCONZA FERNANDEZ BACA**
Miembro del Jurado	:	**Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR**
Asesor de Tesis	:	**Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ**

ARTÍCULO SEGUNDO. - El proceso de la Sustentación de la Tesis en mención, se llevará a cabo:

Fecha	:	**Miercoles 04 de diciembre del 2024**
Hora	:	**09:00 a.m.**
Lugar	:	**Aula N° 309 EPG - UANCV – JULIACA**

A cuya finalización el Jurado registrará los resultados en el Libro de Actas de Sustentación de Tesis de Maestría con el grado **MAESTRO** de los estudiantes que ingresaron despues a la aprobación de la ley Universitaria N° **30220.**

ARTÍCULO TERCERO. - Elévese la presente Resolución al Rectorado, Vicerrectorado Académico, Vicerrectorado Administrativo y Oficina del Órgano de Inspección y Control para conocimiento.

Regístrese, comuníquese y Archívese.

ESCUELA DE POSGRADO
Dr. Leopoldo Wenceslao Condori Cari
DIRECTOR (e)

Cc./Archv EPG (01)
Interesado (01)
Cargo (01)
Jurados (03)
Asesor (01)
Expediente (01)
LWCC/mav

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
ESCUELA DE POSGRADO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL Nº 492-2023-USA-EPG/UANCV

Juliaca, 06 de julio del 2023

VISTOS:

El expediente Nº **05480**, Presentado por el (a) **Bach: ALANOCA APAZA WUILBER**, con número de DNI **42068753** y asignado (a) con código de matrícula Nº **1510100160**, quien solicita **cambio de ASESOR** del Proyecto de Tesis titulado: **LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR – SUNARP** Línea de Investigación: **DERECHO PRIVADO – P38.** Para optar el Grado Académico de **MAESTRIA en DERECHO** mención: **DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL**, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez", de la sede **central JULIACA.**

CONSIDERANDO:

Que, el (a) **Bach: ALANOCA APAZA WUILBER**, quien solicita el cambio de **ASESOR**, del Comité de Investigación, aprobado con Resolución Directoral **No 115-2022-USA-EPG/UANCV**, de fecha **05 de abril del 2022**, en el que se le asignó como **ASESOR el (a) Dr. EDGAR DANTE SANCHEZ MAMANI**, el mismo que se cambia por **por no tener vinculo laboral con la UANCV.**

Que, el referido Dictamen de Tesis fue aprobado por los jurados el **21 de marzo del 2022**, registrado en el Folio Nº **3123** del Libro de Registro de Proyectos de Investigación de Maestría, establece que se encuentra apto para ser desarrollado a lo establecido en el reglamento de Grado de Investigación conducente al Grado Académico de Magister/Maestro y Doctor de la Escuela de Posgrado de la UANCV;

Que, en el Reglamento General de la escuela de Posgrado de la UANCV, establece que la sustentación de Tesis de Posgrado es un trabajo de investigación original y crítico de actualidad y de alto valor científico.

En uso de las atribuciones conferidas a la Dirección en el inciso "j" del artículo 17 del Reglamento General de la Escuela de Posgrado, y el Art. 76 del Estatuto Universitario;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - ACEPTAR EL CAMBIO DEL ASESOR DE LA TERNA DEL COMITÉ DE INVESTIGACIÓN, para su revisión de la Tesis titulada: **LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR – SUNARP Presentado** por el (a) **Bach: ALANOCA APAZA WUILBER.** Conformado por los siguientes docentes:

Presidente	:	**Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA**
Primer Miembro	:	**Mgtr. MIGUEL TOMAYCONZA FERNANDEZ BACA**
Segundo Miembro	:	**Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR**
Asesor	:	**Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ**

SEGUNDO- AUTORIZAR el desarrollo de Tesis, de acuerdo al Reglamento de Investigación conducente al Grado Académico de **MAESTRO** de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez.

TERCERO.- ELEVAR al Rectorado, Vicerrectorado Académico, Vicerrectorado Administrativo y Oficina del Órgano de Inspección y Control para conocimiento, así como a la Oficina de Economía, para cumplimiento de la presente Resolución.

Regístrese, Comuníquese y Archívese

UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
ESCUELA DE POSGRADO
Dr. Leopoldo Wenceslao Condori Cori
DIRECTOR (e)

UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
Mg. PERCY GONZALO PUMA PUMA
SECRETARIO ACADÉMICO

20/07/23

Cc./CARGO (01)
ARCHIVO EPG – 2023 (01)
INTERESADO (01)

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"

RESOLUCION DIRECTORAL Nº 115 - 2022- USA-EPG/UANCV

05 de abril del 2022.

VISTOS:
El expediente Nº 032673 de fecha 21 de marzo del 2022, presentado por el (la) BACHILLER **ALANOCA APAZA WUILBER**, con DNI Nº **42068753**, código de matrícula **1510100160**, quien solicita resolución de aprobación de proyecto de tesis titulado: **LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR –SUNARP.** Línea de investigación **DERECHO PRIVADO P-38,** para optar el grado de **MAESTRO** en: **DERECHO** mención: **DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL** de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez **Sede Central Juliaca.**

CONSIDERANDO:
Que, en el Reglamento General de la Escuela de Posgrado de la UANCV, establece que la sustentación de tesis de Posgrado es un trabajo de investigación original y crítico de actualidad de alto valor científico.
Que, según Resolución Nº 0555-2019-UANCV-CU-R, de fecha 08 de noviembre del 2019, se aprueba el Reglamento para la obtención del grado académico de Magister, Maestro, Doctor y Titulación de los Programas de Segunda Especialidad Profesional de la Escuela de Posgrado.
Que, el **Art. 17,** establece que la aprobación del proyecto de investigación de tesis para la obtención de grados académicos de Magister, Maestro, Doctor se inicia con la presentación del proyecto de investigación de tesis según corresponda, en forma individual y conforme a las recomendaciones de la Escuela de Posgrado y estándares de la investigación científica, tecnológica y humanística.
Que en el **Art.60,** señala que la fecha límite para la presentación del borrador de tesis es de 02 años contados desde la emisión de la resolución de aprobación del proyecto de tesis, vencido el plazo máximo el candidato a Magíster, Maestro o Doctor deberá presentar un nuevo proyecto de investigación de tesis.
Que el **Art. 21,** establece que el Director de la Escuela de Posgrado y el Director de la Unidad de Investigación de la Escuela de Posgrado, nominarán por sorteo a 03 docentes miembros del comité de investigación.
Que mediante oficio circular Nº 82-2021-USA-EPG/UANCV-J, de fecha 03 de marzo del 2022, se nomina al Comité de Investigación del proyecto de tesis conformado por los siguientes docentes:

Presidente	:	**Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA**
Primer miembro	:	**Mgtr. MIGUEL TOMAYCONZA FERNANDEZ BACA**
Segundo miembro	:	**Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR**

Que, con registro Nº 3123 de fecha 21 de marzo del 2022, el Comité de Investigación del proyecto de tesis titulado: **LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR –SUNARP.** presentado por el (la) **Bachiller ALANOCA APAZA WUILBER,** cumple con los lineamientos y contenidos establecidos en reglamento de grado de investigación conducentes al grado académico de Magister/Maestro y Doctor de la Escuela de Posgrado de la UANCV.
En uso de las atribuciones conferidas a la Dirección en el inciso "j" del artículo 17 del Reglamento General de la Escuela de Posgrado y en el artículo 76 del Estatuto Universitario;

SE RESUELVE:
PRIMERO: APROBAR, el Proyecto de investigación de Tesis de maestría y **AUTORIZAR** el desarrollo de la Tesis, titulado: **LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR –SUNARP.** presentado por el (la) **Bachiller ALANOCA APAZA WUILBER,** para obtener el grado académico de **MAESTRO** en: **DERECHO** mención: **DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL** de la UANCV, asesorado por el (la) **Dr. EDGAR DANTE SANCHEZ MAMANI.**

SEGUNDO: ELEVAR al Rectorado, Vicerrectorado Académico, Vicerrectorado Administrativo, Vicerrectorado de Investigación, Oficina del Órgano de Inspección y Control para conocimiento y cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, Comuníquese y Archívese

UNIVERSIDAD ANDINA NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
ESCUELA DE POSGRADO
DIRECCIÓN - JULIACA - PUNO
Dr. Félix C. Ochatoma Paravicino
DIRECTOR (e)

UNIVERSIDAD ANDINA NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
ESCUELA DE POSGRADO
JULIACA - PUNO
Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR
SECRETARIO ACADÉMICO

c.c/CARGO (01)
ARCHIVO EPG-2022 (01)
INTERESADO (01)
FCOP/meyn

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR - SUNARP

INFORME DE ORIGINALIDAD

19%	19%	5%	6%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	4%
2	revistas.up.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
4	scr.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	1%
5	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
6	idoc.pub Fuente de Internet	1%
7	revistas.ulima.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

Metadatos complementarios - UANCV

TITULO	
LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR - SUNARP	
Datos de autor	
Nombres y Apellidos	WUILBER ALANOCA APAZA
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	42068753
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0000-0372-8062
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	01225791
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-0502-1009
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres Y Apellidos	JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01324996
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-2532-8921
Miembro del jurado 1	
Nombres Y Apellidos	MIGUEL ÁNGEL TOMAYCONZA FERNÁNDEZ BACA
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	23874671
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0001-6687-5414

Miembro del jurado 2	
Nombres Y Apellidos	LUIS CHAYÑA AGUILAR
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02363034
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0007-9829-1721
Datos de investigación	
Línea de investigación	DERECHO PRIVADO – P38
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	**Dirección:** OFICINA REGISTRAL ESPINAR **País:** PERÚ **Departamento:** CUSCO **Provincia:** ESPINAR **Distrito:** ESPINAR -14.79378, -71.41181 https://maps.app.goo.gl/Vny7cpGe1p9nt9Qo7 
Año o rango de años en que se realizó la investigación	ABRIL 2022 – DICIEMBRE 2024
URL de disciplinas OCDE https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html - Librería	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00 Derecho penal https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02

ESCUELA DE POSTGRADO
Dr. [illegible] Aníbal Bolaños Calderón
DIRECTOR
DE INVESTIGACIÓN - EPG

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo WUILBER ALANOCA APAZA, identificado con DNI Nro. 42068753 en mi condición de egresado de:

☐ **Escuela Profesional**

☐ **Programa de Segunda Especialidad,**

☒ **Programa de Maestría o Doctorado**

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL,

informo que he elaborado el/la ☒ **Tesis** o ☐ **Trabajo de Investigación,** ☐ **Trabajo Académico** denominada:

LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR - SUNARP

Asesorado por: Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ.

Es un tema original.

Declaro que el presente trabajo de tesis es elaborado por mi persona y **no existe plagio/copia** de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por persona natural o jurídica alguna ante instituciones académicas, profesionales, de investigación o similares, en el país o en el extranjero.

Dejo constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no asumiré como suyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o Internet.

Asimismo, ratifico que soy plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento, así como de las connotaciones éticas y legales involucradas.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Juliaca 10 de Julio del 20 25



FIRMA (ASESOR)

FIRMA (obligatoria)

Huella

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

DEDICATORIA

A Rosa María, mi esposa y compañera que siempre está a mi lado compartiendo retos, y a mis hijos William y Renato, que son mi motivación y horizonte para seguir esforzándome…

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

AGRADECIMIENTO

A la universidad Andina Néstor

Cáceres Velásquez

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

INDICE

Contenido

DEDICATORIA i
AGRADECIMIENTO v
INDICE vi
RESUMEN ix
ABSTRACT x
INTRODUCCIÓN xi

CAPITULO I

PROBLEMA

1.1. Descripción del problema 1
1.2. Formulación del planteamiento del problema. 4
1.2.1. Pregunta general 4
1.2.2. Problemas específicos. 4
1.3. Justificación 4
1.4. Objetivos 5
1.4.1. Objetivo general 5
1.4.2. Objetivos específicos 5
1.5. Marco referencial. 5
1.6. Marco conceptual 12
1.6.1. Efectividad 12
1.6.2. Eficiencia. 13
1.6.3. Eficacia. 13
1.6.4. Calificación registral. 13
1.6.5. Título 13

1.6.6. Inscripción 13

1.6.7. Partida registral 13

1.6.8. Saneamiento catastral registral 14

1.6.9. Registro público 14

1.6.10. Propiedad 14

1.6.11. Bien mueble 14

1.6.12. Bien inmueble 14

1.7. Hipótesis y variables 15

1.8. Variables e indicadores 165

CAPÍTULO II

CONCEPTO DEL DERECHO REGISTRAL

2.1.DEFINICION 17

2.2.CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL 18

2.3.OBJETO DEL DERECHO REGISTRAL 18

2.4.LOS PRINCIPIOS REGISTRALES. 20

2.5.SISTEMAS REGISTRALES 25

2.6.REGISTRO DE PREDIOS. 33

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION

3.1. Metodo o metodos aplicados en la investigacion. 41

3.2. Diseño de la investigación 41

3.3 Tipología de la investigación. 41

3.4. Nivel de la investigacion. 41

3.5. Población y muestra. 42

3.6. Técnicas e instrumentos de investigación. 42

3.7 Fuentes de investigacion. 42

CAPITULO IV

EL REGISTRO DE PREDIOS Y SU VINCULACIÓN CON EL CATASTRO

4.1.CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL CATASTRO. 43

CONCLUSIONES..... 113

RECOMENDACIONES. 114

REFERENCIAS..... 117

ANEXOS……..123

INDICE DE TABLAS

TABLA 1 ACTOS QUE REQUIEREN INFORME……4

TABLA 2 DE INSTITUCIONES QUE GENERAN CATASTRO……...70

TABLA 3 ACTOS QUE REQUIEREN INFORME PREVIO DE CATASTRO……..6

TABLA 4 ACTOS QUE REQUIEREN INFORME PREVIO DE CATASTRO……...7

INDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 ……79

FIGURA 2 ……...80

FIGURA 3 ……..8

FIGURA 4 ……..8

FIGURA 5 ……..9

FIGURA 6 ……..9

FIGURA 7 ……10

RESUMEN

Aunque poco se menciona el hecho de que el Perú carece de un catastro oficial, los retrasos en los proyectos de infraestructura, la duplicidad de registros, la falta de planificación espacial y los impuestos municipales bajos son factores que indican la falta de un catastro real. Mucho se ha hablado sobre los numerosos problemas que genera. El objetivo de esta investigación es aclarar la situación catastral del país después de dos siglos de la independencia y ofrecer sugerencias para la creación de un catastro inmobiliario.

El catastro, que se conoce bien como un inventario físico de los terrenos que conforman el territorio nacional, es especialmente importante para el registro de parcelas porque, entre otras cosas, puede aclarar las diferencias entre las dimensiones reales del terreno y las registradas. combinar la zonificación territorial, la realidad física y la realidad legal. No obstante, en la realidad, la implementación del sistema catastral resultó complicada debido a que pocos municipios en Perú fueron designados como áreas catastrales y no tenían la capacidad de conectarse al catastro o al Sistema Nacional Integrado de Información Catastral (SNCP). Como resultado, la función del catastro se limitó a ajustar la superficie terrestre mediante procedimientos de ajuste catastral. En cambio, si hay una discrepancia entre la información catastral y la registral dentro del límite permitido, la información catastral prevalecerá a través de los derechos que otorgue la autoridad catastral, sin afectar los derechos de los edificios cercanos.

***Palabras clave**: Discrepancia, realidad catastral, riesgo de predios, problemática frecuente*

ABSTRACT

Although little mention is made of the fact that Peru lacks an official cadastre, delays in infrastructure projects, duplicity of records, lack of spatial planning and low municipal taxes are factors that indicate the lack of a real cadastre. Much has been said about the numerous problems it generates. The objective of this research is to clarify the cadastral situation of the country after two centuries of independence and to offer suggestions for the creation of a real estate cadastre.

The cadastre, which is well known as a physical inventory of the land that makes up the national territory, is especially important for the registration of parcels because, among other things, it can clarify the differences between the actual dimensions of the land and those registered. combine territorial zoning, physical reality and legal reality. However, in reality, the implementation of the cadastral system was complicated because few municipalities in Peru were designated as cadastral areas and did not have the capacity to connect to the cadastre or to the National Integrated Cadastral Information System (SNCP). As a result, the role of the cadastre was limited to adjusting the land area through cadastral adjustment procedures. Instead, if there is a discrepancy between the cadastral and registry information within the permitted limit, the cadastral information will prevail through the rights granted by the land registration authority.

Keywords: *Discrepancy, cadastral reality, property risk, frequent problems*

INTRODUCCIÓN

El Aeropuerto Internacional Jorge Chávez recibió una porción de tierra (280 hectáreas) para su ampliación en octubre de 2018 por parte del Estado de Perú. El Estado se comprometió a entregarlo en un año, pero tardó 18 años. Según la Explicación del Decreto de Urgencia N° 018-2019, las causas más comunes de retrasos en los proyectos de inversión incluyen retrasos en la entrega de terrenos, incluidas exenciones de tarifas, falta de coordinación con el desarrollo y, en general, puede proporcionar un interesado con derecho a hacerlo para que se puedan iniciar los trabajos. El retraso provocó una serie de laudos contra el país en procedimientos de arbitraje del CIADI, que le ordenaron pagar una compensación a los inversores por este retraso y, finalmente, a todos los contribuyentes.

Los bienes anteriormente mencionados es un claro ejemplo de la incapacidad del estado para administrar bienes raíces rápidamente. Esto se debe a la falta de un sistema que pueda identificar de manera efectiva los bienes inmuebles y sus propietarios en todo el país, lo que tiene un impacto en una variedad de actividades y circunstancias.

Este es sin duda un desafío difícil de resolver. Durante los cinco años que se ha reservado el terreno para el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, han ocupado el cargo cinco presidentes diferentes. Lamentablemente, ninguno de ellos ha podido hacer nada para acelerar el proceso. Sinceramente, no conozco ninguna fórmula mágica que pueda ayudar a los gobiernos a agilizar la transferencia de terrenos. El instrumento adecuado para el control territorial es la solución a estos y muchos otros problemas:

A pesar de tener una ley catastral y un sistema catastral de propiedad nacional, este país carece de un sistema catastral real. Cada catastro está dirigido por una autoridad diferente y tiene diferentes responsabilidades. Los catastros de solo cinco municipios cumplen con los estándares catastrales actuales. En consecuencia, los estados carecen de los medios necesarios para identificar de manera precisa los bienes raíces que se encuentran dentro de sus territorios, lo que provoca una variedad de problemas, tales como, entre otros, retrasos en la puesta en marcha de programas de inversión.

El 28 de julio marca el 200 aniversario de la independencia de Perú. Es crucial en este evento destacar los desafíos que todavía afectan al Perú y sugerir soluciones. Esto nos permitirá construir nuestra nación y nuestro país de manera eficiente y moderna. Es esencial contar con un sistema catastral efectivo para lograrlo.

CAPITULO I

PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

Este diseño de prospección tiene como objetivo mostrar las diversas causas y problemas que se presentan en la Oficina Registral de Espinar – SUNARP en la posición registral en un contexto en el que la verdad física y las inscripciones en el registro de predios no son compatibles.

En la actualidad, la comunicación técnica enviada por Catastro tiene muchos problemas porque nunca coincide el Catastro Registral con la realidad Registral. La Oficina de Espinar enfrenta estos problemas comunes a menudo, una forma de solucionar estos problemas es limpiar todas las propiedades que pertenecen al gobierno o a empresas privadas, y otra es cambiar la forma en que se miden las áreas, los límites y los perímetros.

En la actualidad, la comunicación técnica enviada por Catastro tiene muchos problemas porque nunca coincide con la verdad registral. La Oficina de Espinar enfrenta estos problemas comunes a menudo, solucionar estos problemas puede ser tan sencillo como limpiar cada propiedad que pertenece al Estado o a entidades privadas, o tan complicado como cambiar las normas para medir la superficie, el perímetro y los límites.

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

Las personas que utilizan registros públicos deben describir cualquier cambio que realicen en su propiedad. Para ello necesitan información específica que provenga del sector inmobiliario, realizar informes sobre los bienes y, como resultado, tomar decisiones e invertir en una variedad de bienes públicos y privados. Los principales usos de la propiedad en América Latina son fiscales y legales, aunque en gran parte de Europa ya existe un registro universal de la propiedad que tiene una finalidad mucho más amplia. En los casos en que se conoce tanto la "base de datos que describe la riqueza regional del país" como la persona que necesita este campo para alcanzar su objetivo, pero se desconoce la naturaleza exacta de estos activos, la propiedad se utiliza a menudo por estos motivos, como se señala MORALES G. Y ALAMO H., (2000).

El uso del área de catastro permite al Estado elegir y priorizar las actividades que puede realizar, Para este tipo de "gobernanza territorial", como su nombre indica, es necesario tener una visión panorámica del territorio. Sin embargo, en el Perú la situación es más complicada debido a la intrincada estructura jurídica y a la distribución de competencias entre los distintos poderes del Estado. En cual INDICA VASQUEZ A., (2013).

Hay varias razones que contribuyen a ello, entre ellas el carácter dinámico del barrio y el elevado volumen de transacciones inmobiliarias, como la ubicación y las coordenadas, todos los países requieren información técnica actualizada. En consecuencia, la información del catastro debe mantenerse siempre actualizada y actualizada, según Portillo Flores: "El enfoque del catastro en la realidad física de la zona hace que sea fundamental actualizar los datos con frecuencia para mantener una representación precisa de la historia de la zona y de cualquier cambio que pueda haber ocurrido después de su creación". En este contexto señala

PORTILLO F., (2009).

Sin embargo, es importante destacar que el Estado no solo tiene la responsabilidad de crear esta base de datos de registro inmobiliario, sino también de establecer diversas coordinaciones y tareas de cooperación entre las Oficinas inmobiliarias existentes. Independientemente del sistema legal de cada nación, los bienes inmuebles pertenecen a una categoría que está bajo la gestión del gobierno y no a una empresa privada o un individuo. INDICA PORTILLO F., (2009)., Tenga en cuenta que incluso en los llamados países europeos industrializados, una entidad gubernamental supervisa el procedimiento de registro de la propiedad. Esto es muy importante. TAL COMO INDICA PORTILLO F., (2009)..

La regulación de bienes raíces y la creación y mantenimiento de diversas prácticas de gestión están divididas debido a la variedad de bienes raíces y entidades que los integran, lo que motiva la existencia de diversos procedimientos, ya que trabajan con una amplia gama de bases de datos, métodos y datos. TAL COMO INDICA PORTILLO A., (2009).

Sin embargo, nuestro objetivo es avanzar con un Catastro, como se describe en las reglas principales. El foco clave sigue siendo la intención:

1- La Ley N° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios publicado el 21 de Julio del 2004,

2- También tenemos el Reglamento de la Ley N°28294 aprobado por D.S. N°005-2006-JUS publicado el 12 de febrero del 2005

3- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N°097-2013- SUNARP/SN. Con esta Ley N°28294 se crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP).

La primera parte del estudio, aunque extensa, nos ayuda a comprender los estándares actuales del registro de la propiedad, los motivos y las pautas de su creación, así como cómo estos estándares intentan abordar la falta de propiedad.

1.2. Formulación del planteamiento del problema.

1.2.1. Pregunta general

PG. ¿Cuáles son las Causas de la discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios; ¿Problemática frecuente de la Oficina Registral Espinar – Sunarp?

1.2.2. Problemas específicos.

PE1. ¿Puede obedecer a los diversos factores, siendo uno de los principales la antigüedad de las inscripciones que se realizaban sin base grafica?

PE2. ¿Sera la falta de interconexión que se requiere del área de catastro con el Sistema Registral Inmobiliario para el usuario?

PE3. ¿Sera la diferente metodología de planos catastrales Inmobiliario del cual fueron incorporados en los registros públicos de la Oficina de Espinar?

1.3. Justificación

Esta investigación brinda la oportunidad de agregar nueva información a la jurisprudencia y establecer una conexión entre los datos del catastro registral inmobiliario y la SUNARP. Esta investigación, permite al derecho jurídico y físico identificar bienes inmobiliarios mediante la estandarización e integración de información del catastro registral.

La investigación actual ayudará a los usuarios del catastro de Espinar a mejorar sus servicios y identificar legal y físicamente sus derechos sobre bienes inmuebles.

En cuanto a la metodología, permite a los científicos explorar diferentes formas de estudiar, trabajar y utilizar diferentes herramientas, y podemos identificar las fallas diarias que alcanzan los instrumentos a través de la recopilación de datos reales. Esto nos permite demostrar y validar su confiabilidad. Esta información se proporciona para investigaciones futuras sobre la conexión entre los datos del área de catastro y el sistema de registro de predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo general

OE1. Determinar las Causas de la discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios problemática frecuente de la Oficina Registral Espinar – Sunarp

1.4.2. Objetivos específicos

OE1. Analizar los diversos factores, siendo uno de los principales la antigüedad de las inscripciones que se realizaban sin base gráfica.

OE2. Determinar la falta de interconexión que se requiere del área de catastro con el Sistema Registral Inmobiliario para el usuario.

OE3. Analizar la diferente metodología de planos catastrales Inmobiliario del cual fueron incorporados en los registros públicos de la Oficina de Espinar.

1.5. Marco referencial.

1.5.1. Antecedente históricos y epistemológicos de la investigación.

1.5.1.1. El catastro (origen)

Es común decir que las naciones antiguas, como los romanos, los egipcios, los caldeos y asirios, los chinos y los griegos, desarrollaron algún tipo de propiedad

inmobiliaria; el viejo Perú no es una excepción. El Inca Garcilaso de la Vega describe sus habilidades en geometría, geografía, aritmética y música en su obra Los Comentarios Reales del Inca - Capítulo XVI. Él afirmó que, debido a la necesidad de medir y distribuir su tierra entre ellos, poseían una gran comprensión de la geometría. No obstante, no se llevó a cabo de manera tangible, ni a través de la magnitud de los grados, ni de ninguna otra explicación especulativa, sino a través de sus cuerdas y guijarros. EL TRIBUNAL REGISTRAL DEL CENTRO; Conocían suficientemente la geografía para pintar y dibujar una representación de cada nación y de sus ciudades y provincias, que observaban; no se involucraban en asuntos externos, pero en este caso hicieron algo extremo: Me mostraron tanto la maqueta de Cuzco como una sección de su paisaje, que comprendía cuatro carreteras principales construidas y trazadas por los lugareños, con pequeñas y grandes cuadrículas, todas las calles anchas y estrechas. SEÑALA GARCILASO DE LA V., (1985).

Los incas, como todos los peruanos y todos los peruanos sabemos, dividieron sus tierras en diferentes categorías y utilizaron el topo como unidad de medida, al menos nominalmente, para cualquier área. En documentos oficiales se registró que el Perú, junto con sus ciudades e incluso todo el Tahuantinsuyu (que estaba bajo el dominio de los Incas), tenía la capacidad de verificar la veracidad de las demandas de los Incas. De acuerdo con Garcilaso de la Vega, basta con visitar las ciudades del Perú donde aún se encuentran los Incas para asegurarse de que los modelos mencionados fueron tallados en piedras de gran tamaño, las cuales han logrado resistir el tiempo.

1.5.1.2. Concepto.

El registro público de la propiedad, que es la base para la aplicación del impuesto territorial y contiene la ubicación, límites, extensión, enajenación, etc. de

las propiedades., según la Enciclopedia de Derecho Omeba. MENCIONA LA ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA.

ROCA SASTRE dice que "Es un registro, censo, índice, listado o catálogo de la riqueza territorial de un país, definiendo los bienes rurales y urbanos del país."

1.5.1.3. El registro de la propiedad.

Es una organización accesoria del Ministerio de Justicia que registra bienes inmuebles con el fin de proteger su propiedad.

Las discrepancias entre el Catastro y el Registro pueden ser el resultado de errores en la representación de la geometría real de la finca o inmueble.

Se deben medir los activos o inmuebles pertinentes y realizar las comprobaciones pertinentes para determinar qué institución incurre en culpa.

El registro de bienes inmuebles garantiza legalmente que una propiedad específica es propiedad de una persona, a pesar de que el catastro simplemente actúa como un ente encargado de registrar todos los bienes.

1.5.2. En el ámbito internacional

Durante muchos años, muchos países han tenido problemas para inscribir bienes raíces en los registros públicos, según el panorama global. ¿Cuál es la dificultad? Es en esencia una superposición. Y esto se debe al hecho de que los registros nacionales no están organizados ni operan de manera coherente. Los países que enfrentan estos problemas han revisado sus procedimientos y técnicas catastrales, y ahora todos los países buscan establecer un sistema catastral unificado.

Se pasa a revisar el caso de algunos países:

1.5.2.1. Bolivia

Su actividad catastral se divide en rural y urbano. La actividad catastral rural se lleva a cabo a nivel nacional y con fines jurídicos por parte del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA), que depende del Ministerio de Desarrollo Sostenible y Planificación. La actividad catastral urbana se lleva a cabo a nivel local y con fines fiscales por parte de los gobiernos municipales, que se convierten en entidades autónomas. conforme señala ZAMBRANA, S. (2004). Entre 1993 y 1995, se promulgan leyes para crear proyectos de catastro en diferentes áreas del país. ERBA, D. (2005). El Sistema Nacional de Catastro (SNC) fue establecido en julio de 1998 por el INRA, que se encarga del Catastro Rural. Según menciona UNITED STATES AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT (USAID). (2005). En el año 1999, el Instituto Nacional de Catastro (INC) recibió las responsabilidades de autoevaluación del Viceministerio de Participación Popular y Fortalecimiento Municipal, que fue cerrado en 2003. Según lo menciona ERBA, D. (2005). Sus esfuerzos sentaron las bases de lo que hoy se conoce como el registro de la propiedad, un repositorio central de datos físicos, económicos, fiscales y legales sobre los propietarios de bienes inmuebles. Conforme lo señala UNITED STATES AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT (USAID). (2005).

1.5.2.2. Ecuador

Según la Data Catastro, se compone de 24 provincias y 221 cantones con sus respectivos municipios. Conforme lo señala DATA CATASTRO (2009). No hay una ley de catastro nacional en el país, que está regulada por la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Por lo tanto, los municipios son responsables del catastro en su área. El catastro consiste en crear registros detallados que no necesariamente se relacionan con la ubicación de las cosas en el mundo real. Esto sucede a

menudo porque no hay suficiente dinero, gente o reglas y leyes estrictas para hacerlo de manera diferente. Sin embargo, tenga en cuenta que este problema no afecta a todos los gobiernos municipales, por lo que no es universal. según señala MEZA, A. Y BRAVO, E. (2009). Según el autor, se está trabajando en proyectos especiales para gestionar y compartir mejor la información de diferentes lugares para varios usuarios. Estos proyectos utilizan tecnología de punta para realizar un seguimiento de la información. Aunque las grandes ciudades como Quito y Guayaquil tienen más dinero, herramientas y gente, sólo unas pocas ciudades tienen un sistema sólido para gestionar los registros de propiedad de la ciudad. En 2009, un gran proyecto ayudó a elaborar, actualizar y entregar los documentos de propiedad de propiedades en el campo. Se creía que la ejecución de este proyecto aumentaría la conexión entre los registros de la propiedad, los documentos de la propiedad y la tecnología. Sin embargo, en Ecuador, las leyes sobre registros de propiedad realmente no dicen que esté bien usar computadoras y tecnología para ayudar. conforme señala MEZA, A. y BRAVO, E. (2009).

1.5.2.3. Paraguay

El Servicio Nacional de Catastro (SNC) comenzó a trabajar en 1991 para desarrollar una nueva idea de Catastro Multifinalitario. El catastro, el proceso para determinar el valor de los bienes inmuebles y la autoridad de la SNC quedaron sujetos a nuevas normas técnicas que se redactaron en 1992. La autoridad de la SNC también quedó definida en estas normas. En 1995, el Gobierno federal de Paraguay aprobó el Programa de Fortalecimiento Municipal y la Carta de Gobierno Departamental, lo que establece los procedimientos para los diferentes trámites catastrales. Según ERBA, D. (2005). Para relacionar los padrones, es necesario limpiar los datos, en consecuencia, actualmente se está impulsando un enfoque

holístico de la cartografía rural mediante la integración de todos los mapas georreferenciados. El Servicio Nacional de Catastro y la Dirección de Registro Público han participado activamente en la renovación de sus respectivas organizaciones desde 2001.En 2008, comenzaron a digitalizar y escanear alrededor de 40 millones de folios. Según GIMÉNEZ, L. (2011).

1.5.2.4. Uruguay

La Dirección de Catastro (DC) inició las gestiones necesarias para obtener un préstamo del Banco Internacional de Desarrollo (BID). Querían que el préstamo actualizara y digitalizara mapas de las grandes ciudades del Interior a partir de 1990. En 1995, la actualización de los registros catastrales se probó en unas 26.000 parcelas situadas en los departamentos de Durazno y Río Negro. Se decidió que entre 1996 y 1999 todas las bases de datos de parcelas de Montevideo se convertirían a formato digital. Como resultado de esta acción, se convirtieron alrededor de 400 000 parcelas de la base de datos. Con el fin de crear un sistema que pudiera extenderse a todo el país, se digitalizaron los 1200 mapas de parcelas rurales cuando se creó el Sistema de Información Geográfica Rural en 1998. Se ha realizado todo el trabajo para digitalizar 20 oficinas del gobierno local y conectarlas con las oficinas principales. Esto incluye la actualización de los registros de tierras y propiedades de 36 grandes ciudades en 11 áreas. Parte de este proyecto consistió en hacer planos de construcción y mapas digitales que muestren detalles de los vecindarios y calles. ERB, D. (2005) mencionó que, durante 2003 a 2004, crearon conjuntos de fotografías digitales para 80 pueblos importantes fuera de las principales áreas de la ciudad. Además, instalaron sistemas online en tres localidades para facilitar el acceso. Además, introdujeron un nuevo sistema llamado WEB ID. Según ERBA, D. (2005).

1.5.2.5. Chile

Este país está dividido política y administrativamente en 12 regiones. El Servicio de Impuestos Internos (SII), que depende del Ministerio de Hacienda, es responsable de la actividad catastral del país. Según AGUILAR, L. (2004). Aunque el SII mantiene el catastro de bienes individuales, los datos registrados tienen fines tributarios, incluyendo el avalúo fiscal. Conforme ERBA, D. (2005). Anteriormente, La División Nacional de Catastro, una rama del departamento gubernamental, se creó en 1981. Este departamento se encarga del establecimiento, mantenimiento y actualización continua del catastro nacional de bienes inmuebles de propiedad estatal. La implementación del Plan de Trabajo Catastral (PTC) y la posterior reforma del catastro público inmobiliario comenzaron en 1995 por parte de la División. El procedimiento incluyó 37 iniciativas conjuntas entre la División y las SEREM, o secretarías regionales ministeriales. Antes del registro de la fase 2 en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, el Plan se centró en los bienes públicos no registrados. El trabajo de D. ERBA en 2005. En Chile también se encuentra el Catastro de los Bienes del Estado, que se ocupa exclusivamente de los bienes inmuebles pertenecientes al gobierno, es decir, propiedad estatal, y está ubicado en el Ministerio de Bienes Fiscales. Se estima que ocupa aproximadamente el 33 % de la superficie total del continente. El patrimonio natural y cultural supervisado por el Gobierno, junto con los bienes fiscales que se gestionan actualmente, es el objetivo de la investigación. Data Catastro (2009).

1.5.2.6. Perú

Esta administración está compuesta por una provincia constitucional, 1.828 distritos, 194 provincias y 24 departamentos. En 2002, el 45 % de las 26 ciudades más grandes contaban con un registro catastral, pero solo el 5 % de los 1.828

distritos lo tenían. En 2006, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) publicó un informe en el que se indicaba que la Agencia para la Formalización de la Propiedad Informal supervisaba un proyecto específico. Esta iniciativa, que se llevó a cabo entre 2002 y 2006, fue financiada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El registro de la propiedad y la cartografía de las zonas rurales eran dos de los principales objetivos del proyecto. El objetivo era hacer las cosas más eficientes mediante el uso de tecnología GPS para la cartografía. En 2007, Perú se volvió único en Sudamérica porque contaba con estaciones GPS permanentes en todo el país. Conforme VARGAS, R. (2012). En 2004, empezamos a ver un sistema a nivel nacional para realizar un seguimiento de la información territorial. En 2006, también teníamos un sistema que ayuda a gestionar y conectar los registros de tierras con el registro de la propiedad. Ese mismo año, las reglas para gestionar los registros de tierras de la ciudad obtuvieron el visto bueno. Estos esfuerzos están respaldados por leyes que permiten que diferentes sistemas de registros de tierras trabajen junto con el registro público. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha señalado estos importantes avances (2006). En Perú, los sistemas catastrales aún no están completamente desarrollados debido a factores internos de implementación, lo que ha llevado a desarrollos incompletos y problemas de comunicación debido a la utilización de lenguajes y formatos no compatibles, entre otros.

1.6. Marco conceptual

1.6.1. Efectividad

La capacidad o el poder para lograr un objetivo predeterminado, así como las acciones estratégicas que se toman para lograrlo, están claras. como eficacia. SEÑALA FERDINAND P., (1967).

1.6.2. Eficiencia.

Esto implica el uso adecuado y adecuado de los recursos para lograr el objetivo o meta en el menor tiempo posible. SEÑALA FERDINAND P., (1967)

1.6.3. Eficacia.

Capacidad de lograr el resultado deseado o esperado de una acción. SEÑALA FERDINAND P., (1967).

1.6.4. Calificación registral.

- Es el trabajo del registrador público que evalúa el título en su totalidad. SEÑALA FERDINAND P., (1967), Los títulos están sujetos a revisiones legales. Es decir, a través de calificaciones que puedan verificar el cumplimiento de los requisitos que permiten el ingreso a los registros.

1.6.5. Título

El artículo 7 del Reglamento General para el Registro Público define el acto o derecho objeto de una solicitud de registro. SEÑALA FERDINAND P., (1967)

1.6.6. Inscripción

Una vez confirmada la calificación, se obtiene la conclusión o el derecho a registrarse para un artículo.

1.6.7. Partida registral

Una marca registrada es un conjunto de registros que muestran qué actividades y derechos pertenecen tanto a individuos como a empresas, y pueden ser sobre cosas que puedes mover o propiedades que permanecen en un solo lugar de manera ordenada. SEÑALA TUO DEL RGRP.

1.6.8. Saneamiento catastral registral

un conjunto de acciones técnicas y jurídicas realizadas por etapas para corregir y aclarar errores y actualizar los datos registrales de los inmuebles para que reflejen su realidad física y sus procedimientos. MENCIONA RESOLUCIÓN Nº 075-2013-SUNARP/SN

1.6.9. Registro público

Es la organización que brinda el servicio de publicidad oficial a los actos o derechos registrados, el cual está bajo la supervisión del Ministerio de Justicia en Perú y ofrece seguridad jurídica a través de la transparencia del servicio.

1.6.10. Propiedad

control directo e inmediato sobre un bien o permitiendo al propietario disponer del bien sin más restricciones que las previstas por la ley. MENCIONA ENCICLOPEDIA WIKIPEDIA

1.6.11. Bien mueble

Los muebles son fáciles de trasladar. La mayoría de los automóviles en Perú están clasificados como bienes muebles. MENCIONA ENCICLOPEDIA WIKIPEDIA.

1.6.12. Bien inmueble

Un bien inmueble es aquel que, como parte del terreno, no se puede trasladar. SEÑALA ENCICLOPEDIA ECONOMIPEDIA.

1.7. Hipótesis y variables

1.7.1. Hipótesis general

La Inexistencia de una superintendencia nacional de catastro produce la discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios problemática frecuente de la oficina registral espinar – sunarp

1.8. Variables e indicadores

VARIABLE INDEPENDIENTE

La discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios, el objetivo es facilitar que los usuarios puedan proceder al registro de manera correcta.

INDICADORES

- CODIGO CIVIL.
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP (RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN
- REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (TUO).
- La falta de implementación de un Catastro.
- Identificación física del predio.
- Directiva De Predios.

VARIABLE DEPENDIENTE

La problemática frecuente de la Oficina Registral de Espinar – Sunarp.

INDICADORES

- incumplimiento de plazos
- Seguridad jurídica
- celeridad en la inscripción de títulos
- nivel de productividad en la calificación.

Nota: Elaboración Propia

CAPÍTULO II

CONCEPTO DEL DERECHO REGISTRAL

2.1. DEFINICION

Estas reglas cubren quién está a cargo de tomar decisiones, cómo se toman esas decisiones y qué sucede debido a esas decisiones. Lo pienso en tres partes: los grupos involucrados, cómo se hacen las cosas y el resultado. Al responder una pregunta del programa, planeo utilizar este enfoque. Creo que hay dos partes principales en todo tipo de ley de registro. Una parte trata sobre las reglas para el registro y la otra parte trata sobre lo que realmente establece la ley. Esto es lo que establece la ley de registros. El derecho registral formal incluye órganos y procedimientos. La legislación que regula el registro de materiales influye en los efectos del registro. Creo que es mejor evitar términos con la misma raíz al definir las leyes de registro. Aunque algunas alternativas utilizan palabras como «reconocimiento», distan mucho de ser ideales. Aunque algunos usan el término "inscripción", esto dificulta las cosas porque se puede proporcionar una transcripción que también es una anotación. Utilizo el término "toma de razón" objetivo es enseñar a los estudiantes lo importante que es pensar críticamente para que puedan entender lo que significa tener un lugar en un registro, y compararemos

cómo es tener un lugar en el registro versus tener algo como propio en el ámbito civil. ley.

Creo que, con algunos pequeños ajustes, las posiciones registrales podrían incluir todos los argumentos sobre si la posesión es un hecho o un derecho, lo que lleva a muchos a distinguir entre factum possessionis y jus pos sessionis. En este sentido, son especialmente relevantes los procedimientos sumarios y las solicitudes de posiciones registrales, que sirven para salvaguardar las posiciones registrales.

2.2. CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL

En base a la obra de Pérez Lasala, destacamos los siguientes:

1. Es un conjunto diverso de normas porque abarca tanto el contenido como el registro oficial. El derecho de registro material puede ser un derecho privado. Es evidente que el derecho registrado formal ha tenido un impacto en el proceso administrativo y procesal, especialmente en el derecho público.

2. No todo llega al Registro porque es un derecho limitativo; hay una selección de derechos, actos y acciones situacionales.

3 Es completamente protocolario. Se dice que esto se distingue del Derecho Civil, que prioriza la idea de libertad de diferentes maneras, el impacto del derecho francés, que es mi error porque nuestro Derecho Civil también tiene aspectos positivos. un poco de formalismo.

2.3. OBJETO DEL DERECHO REGISTRAL

El derecho registral tiene muchas ramas. Es importante tener cuidado al hacer generalizaciones.

En los proyectos de reforma actuales del Código Civil se puede observar que el Derecho Registral tiene múltiples ramas. El título XVIII de la Sección 2 del Libro fue dedicado por Bibiloni. IV, sobre el Registro de inscripciones, que se discute en el Capítulo 1 del Registro de bienes raíces en el Capítulo II de la Registración de personas jurídicas, asociaciones y otras relaciones jurídicas en el capítulo III del Registro de inscripciones sobre herencias en el Registro de ganados, Capítulo IV, por causa de muerte y en el Capítulo V de las disposiciones generales, a cada registro. b) La Comisión de 1936 presentó un proyecto de ley sobre el Registro de inscripciones, divididas en ocho títulos, el primero de los cuales trata sobre las normas generales; en la sección segunda del Registro de Estado Civil; en el tercer lugar, del Registro de Bienes Raíces; y en el cuarto lugar, del Registro de Embargos y Limitaciones a la Capacidad; el quinto capítulo del Registro de Empresas, Sociedades y Mandatos; en el sexto capítulo, el Registro de Sucesiones; en el séptimo capítulo, el Registro de Ganados y Máquinas Especiales; y en el octavo, del uso del Registro. c) El tema mencionado en el título está incluido en el Anteproyecto de 1954. La cuarta sección del primer libro, sección XVIII. compuesto por nueve capítulos se refiere a las normas generales y al Registro de Estado. Registro Civil de Restricciones a la Capacidad de Sucesiones al Registro de Entidades y Personas Jurídicas Afines, Registro de Mandatos, Registro de Inmuebles, Registro de Registro de propiedad intelectual y registro de bienes muebles.

2.4. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los Roca Sastre han presentado de manera clara y didáctica. Examinar los principios que rigen el registro, tales como el concepto, la utilidad, la determinación de la cantidad y la ubicación, es una de las cosas más importantes que deben tener en cuenta los legisladores al redactar las leyes de registro de bienes inmuebles. Ahora abordaré esos temas, utilizando ejemplos el Derecho Registral Inmobiliario, pero con la intención de extenderlo Registra a todo el Derecho.

EL CONCEPTO.

Para ilustrar, el principio de inscripción está presente en nuestra sociedad tanto en el ámbito inmobiliario como en el de automóviles, aunque al principio es parte de la regla establecida, y luego es parte de la regla de construcción, cuando mezclas la regla de decir algo con la regla de no escribirlo, les gusta llamarla la "regla de no escribir". escribiéndolo." Además, es bastante obvio que escribir algo no es lo mismo que no escribirlo, incluso si no dices ningún nombre específico. Se trata más de decir lo que es que de construirlo. Recordemos que, siguiendo el ejemplo, nuestra inscripción en el ámbito de los automóviles es constitutiva, al igual que la inscripción en bienes raíces en Alemania. Sin embargo, en Argentina, se centran en la "causalidad" cuando se trata de sus leyes. Esto significa que realmente investigan qué causó que algo sucediera. En Alemania, por el contrario, se respeta el "principio de responsabilidad". Les importa más quién es responsable de algo. La principal diferencia entre estos dos países es la forma en que están estructurados sus sistemas jurídicos. La estructura final se crea a medida que los principios se combinan.

Es necesario combinar principios en cada uno de los tres niveles de comparación, ya sea nacional, extranjero o ideal.

2.4.1. Principio de Publicidad

Contribuyen a la comprensión del sistema legal en cuestión. como un sistema que se mueve a lo largo de una trayectoria predeterminada. Su breve análisis de un elemento jurídico permite compararlo con otros regímenes jurídicos en cuanto a las formas esenciales en que las directivas pueden transmitirse de manera diferente. En general, esas normas son solo principios. que establecen líneas directrices y principales funciones. ahora La legislación positiva a veces establece esas normas de manera explícita, mientras que otras veces se derivan de un proceso de inducción.

2.4.2. Principio de Legitimación

Conforme las normas del Código Civil de 1984, específicamente en el artículo 2013 y luego actualizado por la Ley N° 30313 del 26 de marzo de 2015, dice que:

"*Hasta que los encargados de los registros decidan cambiar algo o hasta que un tribunal o un grupo que dirime argumentos diga oficialmente que lo escrito no está bien, todos pensamos que lo que está en el registro es correcto y tiene sus efectos.*

Cuando está claro que la identidad de alguien ha sido robada o falsificada, las personas a cargo deben eliminar sus registros oficiales. Esta acción sigue las leyes vigentes.

El registro no legaliza acciones si no están permitidas por las leyes vigentes".

Para asegurarse de que todo sea correcto y confiable, es importante ceñirse a lo que es real y verdadero; se justifica para proteger una apariencia que promete demostrar lo contrario actuando, y la inexactitud del registro es determinada por un tribunal o un tribunal de arbitraje. La última modificación del artículo en 2013

introdujo una novedad: la revocación administrativa se limita a la falsedad o suplantación de identidad, excluyendo la falsedad ideológica.

La legitimidad también sirve como medio de prueba, ya que el titular aparente de los derechos no necesita recurrir a otros medios para probar que la inscripción es incorrecta. La legitimación se basa en la presunción de que el reclamo es legítimo y válido, así como en la presunción de que el propietario registrado posee la propiedad. Solo se interrumpe esta comparecencia si se descubren errores en el registro, que pueden ser causados por una rectificación, un caso puede cancelarse de diversas maneras, por ejemplo, por un juez o árbitro, un órgano administrativo o ambos. Por otro lado, es fundamental respetar siempre los derechos de los demás y no hacer nada que pueda violarlos.

2.4.3. Principio de Tracto Sucesivo

Los principios jurídicos son las bases fundamentales del sistema legal. Se dividen en dos categorías: en el mundo del derecho, existen grandes reglas que todos siguen sin importar en qué parte del derecho estén trabajando. Pero también hay reglas especiales que solo se aplican a ciertas áreas del derecho. Por ejemplo, hay un grupo de reglas que todos usan en derecho administrativo, otro conjunto de reglas para quienes trabajan en derecho procesal civil y otro grupo más para quienes se centran en derecho registral. Estas reglas ayudan a guiar cómo se hacen las cosas en sus áreas específicas, al igual que las reglas más amplias y generales guían todo el sistema legal. Los principios que se establecen en el derecho registral no son los mismos que se establecen en otras ramas del derecho, sino que se denominan principios registrales. Conforme lo señala TORRES MANRIQUE, 2007

De igual forma, normas fundamentales como los principios registrales no se encuentran únicamente en una ley o reglamento registral; pueden encontrarse en diversas áreas del derecho, como el Código Civil. Según menciona **el** reglamento general de registros públicos. artículo vi del título preliminar.

Un trazo es el espacio que conecta dos puntos en el espacio. Es decir, los asientos del registro deben ir uno a continuación del otro, como una cadena de eslabones; si falta uno, no hay continuidad. Este concepto ayuda a comprobar si los papeles de un activo están en regla y en regla. Se basa en la idea de que todo documento importante relacionado con la propiedad debe tener un registro. Debido a esta idea, las personas encargadas de registrar estas cosas no deben permitir el registro de transacciones inmobiliarias, cambios de propiedad o reclamos legales sobre propiedades sin un título previamente registrado. SEGÚN LO MENCIONA ASTUDILLO PESÁNTEZ, 2009, p. 79.

El concepto de tracto sucesivo relacionado con los tractos anterior y posterior, esta palabra indica la continuidad de un tracto. En términos de registro, se puede afirmar que el acuerdo posterior exhibe una trayectoria continua en relación a una propiedad. Porque el contrato nos exige realizar un seguimiento y reconocer las entradas para asegurarnos de que las acciones planificadas para el futuro y las que ya han ocurrido estén conectadas correctamente, tiene un impacto en la seguridad jurídica registral. La continuidad se crea mediante el principio de tracto sucesivo, el cual muestra el registro completo de la finca registrada. conforme lo detalla IBÍDEM, P. 13.

2.4.4. Principio de Prioridad.

Los siguientes principios están establecidos en nuestra legislación registral: principio de rogación, legalidad, titulación auténtica, tracto sucesivo, publicidad,

especialidad, legitimación y buena fe pública registral. Según lo SEÑALA RIMASCCA HUARANCCA, 2015, P. 25.

"Prior tempore, potior iure" es una de las frases más conocidas en nuestro idioma común. ANDREAS WACKE la idea de que la "prioridad" es importante en nuestra vida diaria y en las normas de tráfico es también una norma clave en diferentes áreas del derecho. El autor habla de esto en su libro que lleva el mismo título. Como menciona, Mercado Áreas y Sequeira Fernández, 2004, p. 164

El principio de prioridad en Guatemala establece que el acto registrable que ingrese primero en el registro tiene prioridad sobre cualquier acto registrable que, debido a su incompatibilidad, no haya ingresado en el registro, incluso si se registró en una fecha anterior. En otras palabras, Cuando dos partes realizan una transacción duplicada, la primera parte suele eliminar los derechos que la segunda parte podría haber obtenido. Como señala, Vásquez Castro, 2007. pp. 90-91

2.4.5. Principio de Oponibilidad

Aplique siempre el concepto de oponibilidad a terceros cuando dos derechos legítimos entren en conflicto entre sí. Un derecho puede reconocerse como prevalente sobre otro o declararse oponible a otro derecho si las partes pueden armonizar los hechos alegados y probados con la situación fáctica pertinente, tal y como establece la ley. Un rasgo clave de los sistemas de registro no constitutivos es que el registro puede usarse en disputas, pero no es para aplicar el derecho contra todos. Se trata más bien de usarlo contra otras personas que no están directamente involucradas, principalmente para proteger a la persona que presta el dinero. Conforme lo señala Paul Neil Herrera Guerra, 2023.

Conforme a esto, se pueden aplicar dos situaciones: en el caso de la concurrencia de acreedores, el derecho que se opone debe provenir de un solo deudor, mientras que en el caso de un tercero de buena fe registral, el derecho que se obtuvo por este tercero resultará oponible debido a que actuó de acuerdo con lo que se encuentra inscrito sin tener conocimiento de la inexactitud del registro.

2.5. SISTEMAS REGISTRALES

Un sistema de registro es una forma de configurar y realizar un seguimiento del sistema de registro de un país o un grupo de países. Funciona estableciendo reglas e ideas que ayudan a gestionar todo lo relacionado con los registros. Este sistema busca garantizar que todo lo relacionado con los registros siga el plan establecido y funcione bien en conjunto. Los grupos legislativos que establecen los estándares para establecer los estándares de calificación, inscripción y publicidad se conocen como sistemas registrales.

Hablaremos sobre las diferentes formas en que las personas pueden registrarse hoy en día. Todos son especiales por cómo están configurados, el tipo de anuncios que utilizan y cuánto cambian las cosas. Puede encontrar sistemas que son todos iguales o una combinación de diferentes tipos. Francia, Alemania y Australia tienen el mismo tipo en todas partes, pero España y Perú utilizan una combinación de tipos, porque todos tienen una influencia mutua.

2.5.1. EN EL DERECHO ROMANO.

El Derecho Registral incluye al Registral, en una amplia gama de sitios. Bienes inmuebles Este es el nivel más alto del gobierno, como ya hemos dicho. La investigación ha llevado a la definición precisa de conceptos clave del registro. A partir de ahí, siguen ampliándose y la doctrina trata de difundirlos a otras partes de la empresa, Aunque es cierto que no todos son aptos para esa generalización.

1. Por lo tanto, es razonable enfocar la atención en el Derecho Registral Inmobiliario desde una perspectiva histórica comparada. Por lo tanto, abordaremos la historia del Registro Inmobiliario. Voy a intentar narrárselas de una manera que no sea demasiado aburrida y que cumpla con las exigencias del curso.

2. Vamos a mirar hacia el pasado. Y la llevaremos como si fuéramos un pueblo en el que se han mezclado todas las culturas. En pocas palabras, mirándolo desde un punto de vista más neutral que el típico en los países europeos. Si nos centramos en lo que dicen los europeos, parece que creen que son los únicos que ofrecen ayuda y nadie más lo hace.

a) Según lo señala Hedemann J. W (2000). por ejemplo, en su Tratado de Derechos Reales, nos informa de que el Registro representaba "una parte del auténtico ser de Alemania", un aspecto que los romanos pasaron por alto.

b) Según lo señala Gaudenzi A (1998), a quien conozco a través de Fadda y Bensa, dice que todo esto comenzó en Venecia, Italia, y que los italianos conocían el folio real mucho antes que los prusianos. La incapacidad de los franceses para retirarse no es sorprendente. Según "Los libros Fundiarios" de Besson, se proporcionan los siguientes detalles: se puede observar que el sistema Torrens tiene su origen en las costumbres antiguas de Bretaña (aunque inicialmente pensé que se inspiró en la legislación marítima, pero parece que no fue así).

1. La supremacía continuada de las águilas romanas se da por sentada, verdad, los romanos eran pobres y jamás se conectaron con el Registro todo, como si no hubieran conquistado Egipto, descubierto el sistema ptolemaico allí y mejorado el sistema debido a que, al analizar el sistema hipotecario egipcio, Esto no encaja aquí; encaja mejor en un grupo diferente. Miren cómo aparecen estas

cosas tan alemanas; son signos de lo que es realmente alemán. Es como parte de ser verdaderamente alemán".

2.5.2. EN EL DERECHO EGIPCIO.

El curso anterior examinó el Derecho romano, centremos ahora nuestra atención en el sistema judicial egipcio. Mi sugerencia de que deberíamos haber estudiado el derecho egipcio antes que el derecho romano no debe descartarse como un caso de anacronismo superficial. De hecho, analizaremos el derecho egipcio en una época determinada a través del prisma de su marco egipcio-romano, lo que implica que, después de la conquista romana de Egipto.

El sistema egipcio-románico se basa en esto. del templo ptolemaico. Por lo tanto, se fusionan tres culturas: egipcios, griegos y romanos. Roma pone toda su fuerza en el Derecho preexistente. De esta manera, surge el sistema de publicidad más perfecto que haya existido en el mundo antiguo, el cual tiene una gran similitud con los sistemas de publicidad modernos. Me encontré por primera vez con el sistema egipcio-románico en la obra de don Jerónimo González y Martínez hace más de dos décadas y me cautivó profundamente. Y hasta había decidido, Estudiarlo a fondo algún día. Claro, primero debes vivir y luego filosofar. Conforme pasaba el tiempo, otras preocupaciones me absorbieron y mi antiguo objetivo se quedó sin lograr. También quedará sin cumplir para siempre, señores, ya que para mí es una tarea imposible en este momento.

Estoy escribiendo esto con la esperanza de que pueda transmitirles mi entusiasmo, ya que lo mantengo, pero no tengo las fuerzas para hacerlo. No me falta energía no por ser considerado antiguo, por un lado, es muy importante profundizar en las costumbres y tradiciones que comparte una comunidad para entender realmente las leyes antiguas, observar su comportamiento, su comida, su

vestimenta y sus preocupaciones. En una tarde, por allí, exclamo: ¡Oh! La fortuna de César fue que, al pasar cada diez minutos con Cleopatra, pudo aprender mucho más sobre Egipto que los egiptólogos, quienes dedicaron toda su vida a descifrar papiros. En realidad, Cleopatra debe haber sido una excelente profesora de derecho, ya que enseñó tanto a César como a Marco Antonio, aunque la pobre no tuvo éxito con Octavio.

Después de esta explicación, vamos a investigar el sistema egipcio-románico.

2.5.3. EN EL DERECHO GERMANICO MEDIEVAL.

Vamos a charlar sobre cómo funcionaba la publicidad en la época del derecho germánico. Esto significa que nos sumergiremos en la Edad Media y también veremos las costumbres de los grupos que vinieron después del Imperio Romano. Aunque había muchas maneras de hacer investiduras - lo que básicamente significa cómo se asignaban trabajos o roles a las personas - y estos métodos cambiaban según las tradiciones, los tiempos y de qué se trataban los trabajos, es hora de explorar esta cosa específica llamada "investidura".

Aunque lo que hemos mencionado anteriormente eran rituales, aún se agregaban otros elementos. Por ejemplo, En el pasado, la persona que compraba algo tenía que quedarse con el vendedor y todas las personas que presenciaban el trato durante tres días y tres noches completos. Durante su visita recibieron comida y participaron en ceremonias especiales. Esto se hizo para que recordaran fuertemente el evento. También se piensa que durante este tiempo, se podría haber regalado algo divertido o interesante a los más jóvenes, asegurándose de que ellos también recordaran este gran momento. Así es como recordamos a menudo los grandes momentos de nuestras vidas que suceden durante las vacaciones (como la fiesta del casamiento, por aquello de "no ricordare che le ore felice").

En este sistema de la "sala", se observa que los participantes debían trasladarse al edificio para realizar su investidura corporal y actos materiales. Luego, estas tareas ocurren fuera de un edificio, y después de eso, vemos un tipo especial de ceremonia que no involucra nada que podamos tocar. Esta preparación en la "sala" inició la investigación que estábamos a punto de realizar. Tiene su propia historia que contar.

2.5.4. EN EL DERECHO DEL SALVADOR.

La técnica del folio personal ha sido utilizada por el codificador salvadoreño a lo largo de su historia, excepto en la Ley Hipotecaria de 1881. Se obtuvo del sistema chileno, al igual que la tradición, como método de adquisición, el hecho de no registrarse no implica la transferencia de la propiedad ni la creación de derechos reales sobre los activos, como se demostrará en la siguiente parte de este análisis. No obstante, el folio real fue establecido en mayo de 1986 y comenzó en la capital, como proyecto inicial. Este libro completo se escribe a mano y se imprime en una máquina de escribir corriente.

Un expediente contiene las siguientes secciones en el folio:

- Registro de Presentaciones. Se presenta un resumen. del título que se ingresa al Registro y al margen de su publicación en el Diario y posterior inscripción.
- La hoja de recopilación de inscripciones. En él se registran las inscripciones, desmembraciones, enajenaciones, hipotecas y servidumbres en forma breve, unas después de otras.
- De los libros de la estructura anterior se puede inferir la naturaleza el inmueble (urbano o rural), los impuestos, la zona, el título de adquisición y de inscripción. copia del título.

- Al final de las secciones mencionadas anteriormente, se le incluye una fotocopia del título original de la inscripción, la resolución de inscripción y la justificación de registración.

Para supuestos como la proindivisión, existen folios auxiliares. Cada conductor recibe un folleto. El folio principal contiene los actos o contratos, a los que se hace referencia en los auxiliares. Solo se incluyen copias de los títulos inscribibles en el principal.

En la propiedad horizontal, se abre un folio principal que contiene información sobre el condominio, sus propietarios y los impuestos. Después, se abren libros secundarios para cada propiedad, en los que se registran las enajenaciones, impuestos y otros actos o acuerdos relacionados con la propiedad. junto con una copia del título.

2.5.5. EN EL DERECHO DE HONDURAS

Salvo un breve período (1898-1906), El folio personal ha sido exigido en muchos momentos de la evolución de la legislación hondureña en materia de registro. La decisión de pasar a utilizar el folio real se basó en que es el enfoque que permite construir un sistema de registro científico a pesar de la extensa etapa de transformación. Como ya vimos, el método actual del folio personal es provisional y sirve como paso previo al establecimiento definitivo del folio real.

En el antiguo sistema se utilizaban principalmente tres libros: Registros de la Propiedad, Hipotecas y Sentencias. Ahora han simplificado las cosas. El nuevo plan elimina esos tres libros y trae solo uno. Este nuevo libro cubrirá todo sobre propiedades, hipotecas y anotaciones preventivas, todo en un solo lugar. En este libro se encuadernan las copias de los documentos inscribibles en orden sucesivo

de presentación, y luego se pasan a los registros de propiedad, hipoteca y sentencias. crear entradas para nuevos registros, entradas temporales o eliminaciones de entradas antiguas, incluyendo la razón de inscripción al final de cada copia. Al final de la copia encuadernada se incluye una hoja de notas que incluye las transferencias, modificaciones y cancelaciones de los derechos registrados.

2.5.6. EN EL DERECHO MEXICANO

En México utilizan un sistema de registro de propiedades similar al de España. Este sistema simplemente registra cosas; no prueba que usted realmente tenga los derechos. Pero es clave recordar que si desea que otros reconozcan sus derechos, deben ser oficialmente ejecutables, es necesario registrarlo.

Cuando se trata de cosas que puedes mover (como un automóvil) y cosas que no puedes (como una casa), utilizamos una forma especial de realizar un seguimiento llamada método del folio real. Una vez que el lugar de registro dice que está bien, se comparte un resumen del trato o derecho presentado. Durante todo este proceso, son importantes ideas como ser legal, la confianza del público, solicitudes específicas, informar a la gente y mantener el registro sin parar.

El objetivo principal del registro es la publicidad, cuyo objetivo principal es dirigirse a terceros.

En esta configuración, hay tres grupos de personas que desempeñan roles: los que contratan a otros, los que hacen negocios y los que resuelven desacuerdos. Si alguno de estos grupos tiene un problema entre sí, sigue el consejo de un profesor para solucionarlo. SEGÚN SANCHEZ R., (2009): Una vez establecido el embargo, los únicos que reciben un trato o beneficios especiales son aquellos que

tienen derechos sobre algo real o personal. Este tratamiento especial es sólo para el acreedor quirografario. Si alguien tenía derechos sobre algo real o personal antes pero no registró esos derechos, aún así no recibe ningún trato especial.

2.5.7. EN EL DERECHO REGISTRAL DE NICARAGUA

El Registro está organizado utilizando el sistema de foliación real. como base de la propiedad. Cada persona que se registra por primera vez primero se abre un registro específico en el libro de inscripción y se le indica con un número distinto pero relacionado. Las anotaciones Cada propiedad se identificará con una numeración correspondiente. tanto correlativa como singular. Cada folio u hoja que se le asigna a cada finca está dividida en dos planas. Cada plana está dividida en tres columnas principales.

Los derechos reales se incluirán en la plana de la izquierda, a excepción de de la hipoteca; su primera columna será para las anotaciones. preventivas; la segunda se enfoca en las inscripciones y la tercera se enfoca en cancelaciones. A la izquierda de cada columna habrá un accesorio adicional. menos ancho, suficiente para incluir notas y referencias correspondientes a los asientos que se encuentran dentro de la columna principal para adherirse. La lista de la derecha incluirá las hipotecas que se establecen sobre la misma propiedad y se dividen también en tres columnas principales: la primera será para comentarios preventivas; la segunda, a las inscripciones hipotecarias, y la tercera, a las inscripciones de hipoteca. tercera, a la eliminación de registros hipotecarios. Tendrá también Cada columna contiene espacio adicional para añadir notas y referencias pertinentes a los asientos. de la columna principal anexada.

2.6. REGISTRO DE PREDIOS.

2.6.1. REGULACIÓN DEL REGISTRO DE PREDIOS EN EL PERÚ

Si nos remontamos a la creación de los Registros Públicos en el Perú, vamos encontrar que el primer Registro aprobado y puesto en vivencia fue el Registro de Propiedad Inmueble. Hecho que así ha sido detallado por Huerta Ayala Oscar, 2017, p. 44.

En nuestro país el Registro de Propiedad Inmueble (dentro del cual se encuentra el Registro de Predios), fue creado por la Ley de 28/01/1888, siendo firmado por el Presidente Andrés Avelino Cáceres, señalando en su artículo primero que: Se establece en la República el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la dirección del Poder Judicial.

La Ley de 1888 estableció el primer Registro llamado Registro de la Propiedad Inmueble, y el Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble entró en vigor el 25 de junio de ese mismo año. Todos los actos relacionados con la propiedad inmueble estaban registrados en ese Registro. Incluso antes de la aprobación de la Ley N° 26366, esta denominación se mantuvo durante mucho tiempo. El artículo 2 de la ley ha sufrido cambios, uno de los cuales fue la Ley N° 27755, emitida el 15 de junio de 2002, la cual se detalla en los siguientes párrafos.

En el artículo 2 de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP) y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se regula a los 4 importantes Registros que está bajo la Sunarp, estos 4 Registro de Propiedad Inmueble, Registro de bienes muebles, Registro de Personas Naturales y Registro de Personas Jurídicas. El dentro de cada uno de estos Registros existe una serie de escritos de subregistros más, o también

llamados Libros, para la inscripción de los actos que correspondan a cada uno de ellos.

Hoy en día, dentro del Registro Inmobiliario, que puede considerarse un macro registro, se encuentra el Registro de la Propiedad, que forma parte integrante de otros registros como el Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos, el Registro de Derechos Mineros, el Registro de Áreas Naturales Protegidas y el Registro de Barcos y Embarcaciones. Esto es algo que podemos anunciar hoy, ya que el Registro acaba de conectarse con la aprobación de la ley n.º 27755. Antes de que se aprobara dicha ley, el Registro de la Propiedad era una parte fundamental del Registro Inmobiliario, que era más amplio y se denominaba Registro Inmobiliario.

Asimismo, El Registro de la Propiedad ha fusionado el Registro de la Propiedad tradicional, el Registro de la Propiedad Urbana y el Registro Especial de la Propiedad Rural, de conformidad con la Ley n.º 27755. Es importante que se tenga en cuenta esta información para que puedan conocer mejor el tema. El artículo 2 de la ley mencionada anteriormente regula esta cuestión. De acuerdo con el Reglamento de Registro de la Propiedad, esto significa que la inscripción en el registro de la denominada Cadastre debe incluir el registro y el primer título de propiedad, así como cualquier segundo acto que lo acompañe.

2.6.2. ¿Qué es el Registro de Predios?

Antes de dar una definición en cuanto se trata al Registro de Predios, siempre es bueno trasladar definiciones aportadas por juristas que han investigado sobre la materia. Por lo que empecemos por lo que dijo Esquivel juan, 2008, pág. 9.

El Registro de la Propiedad es una parte del Registro de Bienes Raíces que se ocupa de la ley. Es donde se registran todos los hechos o derechos vinculados a las propiedades, tal como se explica en el artículo 2019 del Código Civil, junto con normas del gobierno y leyes especiales.

La explicación dada por el autor coincide exactamente con lo escrito en el artículo 2 del Reglamento de Inscripción del Registro de la Propiedad. Esto significa que fue copiado de la misma manera que se muestra en el artículo del Reglamento mencionado.

Por otro lado, Soriano Alarcon, 2012, pág. 113 nos comparte una definición un tanto similar a la anterior, por así decirlo, el cual es:

Según las normas, el Registro de la Propiedad es un lugar donde se guarda información sobre la propiedad y los derechos de propiedad. Es parte del Registro de Bienes Raíces. En este registro se registran los detalles de los inmuebles enumerados en el artículo 2019 del C.C., incluyendo sus normas y detalles especiales, sin importar si el inmueble se encuentra en el campo o en la ciudad.

En realidad, no son las únicas definiciones que los especialistas en derecho registral han compartido con nosotros. Veamos cómo Bravo Miranda Miguel Angel y Yepez Provincia Lizbeth Noemi, 2014, pág. 12 han definido al Registro de Predios:

Es una institución pública Esto incluye libros que son oficialmente aceptados y se encuentran en cada oficina de registro. También cubre los registros escritos e ingresados electrónicamente, de conformidad con la ley. Este establecimiento fue creado para ayudar a mantener seguros los negocios legales entre personas, y entre personas y empresas. Es una forma de registrar la propiedad y los derechos,

asegurándose de que lo que está escrito sea verdadero y verificado por alguien que conoce la ley y es justo. (Registrador Público).

Sin duda alguna, todas aquellas definiciones tienen mucho de común. Es decir, todos concuerdan cuando dicen que el Registro de Predios es:

- Un Registro Jurídico.
- Una institución pública u órgano informatizado.
- Un Registro integrante del Registro de Propiedad Inmueble.
- Un Registro de seguridad para el tráfico jurídico.
- Un Registro compuesto por libros jurídicos.
- Un Registro conformado por un conjunto de partidas electrónicas. Un Registro de inscripción de títulos (derechos y actos jurídicos notariales, administrativos, judiciales, arbitrales o consulares).
- Un Registro de publicidad.
- Un órgano o instrumento de publicidad.

Todas aquellas aseveraciones son ciertas porque el Registro de Predios —en la esfera del derecho registral es considerada así, no tanto por la definición que se le haya dado, sino porque su propia naturaleza jurídica ha sido identificada y cimentada en ese sentido. Hecho que concuerda con el actual contexto de la globalización (social, jurídica y económica) y la tecnología.

Teniendo en cuenta estos dos fenómenos sociales (globalización y tecnología), de hecho, sin perder de vista las definiciones compartidas por los especialistas, es hora que aportemos una definición del Registro de Predios en el sentido siguiente:

El Registro de Predios es un órgano o instrumento electrónico ordenado y sistematizado, con carácter jurídico, que genera seguridad al tráfico jurídico de bienes inmuebles; es un Registro que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble, actualmente conformado por un conjunto de libros jurídicos electrónicos y de partidas electrónicas en el que constan inscritos derechos, actos jurídicos (que constan en instrumentos notariales, administrativos, judiciales, arbitrales o consulares) o situaciones jurídicas relacionados a bienes Inmuebles (específicamente a los predios); finalmente, es un Registro de publicidad de los derechos y actos jurídicos inscritos, vale decir, al cual pueden tener acceso cualquier ciudadano o autoridad pública mediante los servicios de publicidad registral formal, salvo las restricciones establecidas por ley.

Está bien que hayan pasado los tiempos, pero no olvidemos los hechos y datos históricos que son reliquias de base y valiosos. Por ejemplo, en el presente caso, el Registro de Propiedad Inmueble desde su creación estaba compuesto por tomos y folios físicos (era un Registro en libros físicos, cuya inscripción se realizaban a manuscrito), posteriormente se crean las famosas fichas registrales (inscripciones que se realizaban haciendo uso de las máquinas electrónicas) donde el Registro ya no está en libros, sino en fichas sueltas y ordenadas conforme a las numeraciones asignadas. Hoy en día, el Registro de Predios es un Registro jurídico electrónico, o sea, todos aquellos tomos y folios, y fichas han sido digitalizados y almacenados en una base de datos electrónicos; por esta razón, cl Registro de Predios es un órgano jurídico electrónico que almacena de manera ordenada las partidas electrónicas generadas como consecuencia de la inmatriculación de predios para la publicidad de la titularidad, cargas, gravámenes y otros actos más

que corresponda al predio. Esto que se ha explicado ha sido precisado por el Tribunal Registral, con cl fundamento siguiente:

Resolución N° 224-2022-SUNARP-TR (21 de enero de 2022)

VI. [...] Había una vez un libro lleno de páginas donde la gente registraba información sobre propiedades. Este libro era como un diario donde todos los detalles estaban cuidadosamente escritos a mano. Más tarde, convirtieron estos escritos en un archivo para mantenerse al día con las nuevas tecnologías que aparecían. Ahora utilizamos una versión digital en lugar del libro o archivo antiguo. Este cambio es el motivo por el que ahora lo llamamos "Royal Folio"».

Por otro lado, es conveniente que también evaluemos las consideraciones del Registro dc Predios previsto en el artículo 2 dcl Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuya regulación es el siguiente:

Artículo 2. Del Registro de Predios.

El Registro de la Propiedad es un registro oficial que forma parte del Registro de Bienes Raíces. Realiza un seguimiento de todas las actividades o derechos relacionados con las propiedades según lo establecido en el artículo 2019 del Código Civil, junto con las leyes administrativas y otras normas específicas..

a) El Registro de Predios es un registro jurídico que brinda publicidad de actos y derechos que afectan bienes o derechos, publicitar situaciones jurídicas, oponer derechos y brindar seguridad en el tráfico; lo que diferencia de los registros administrativos, creados para generar y gestionar inventario de bienes, personas, servicios y otros, destinados para diversos intereses públicos.

b) El Registro dc Predios integra cl Registro dc Propiedad Inmueble, con base en las normas de la Ley Nro 26366, esta ley ayuda a configurar el Sistema Nacional y la oficina que lleva el registro de los registros públicos. Fue actualizado

con los cambios realizados por la Cuarta Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1400. Esta actualización fue compartida con el público el 10 de septiembre de 2018. Las nuevas reglas comenzarán a utilizarse al día siguiente de que comiencen a funcionar las bases de datos del SIGM. Esto es lo que dicen los Informes Jurídicos **N.⁰ 325-2018-JUS/DGDNCR y331-2018-JUS/DGDNCR.**

El Registro de Propiedad Inmueble comprende los siguientes Registros: Registro de Predios, Registro de Naves y Embarcaciones, Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos, Registro de Áreas Naturales Protegidas, Registro de Derechos Mineros. El título II del Libro IX del Código Civil no define el Registro de la propiedad inmueble. La doctrina tiene diferentes enfoques, lo que es obvio.

c) El Registro de Predios publicita actos y derechos registrales que recaen sobre predios, que responde a la sistemática del Código Civil y el tratamiento normativo del predio en el Libro V de los Derechos Reales y el Libro IX de Registros Públicos, en tanto que los bienes Inmuebles involucran un conjunto de bienes (artículo 885) que no constituyen exclusivamente a la noción de predio, habiendo regulado de manera especial en el capítulo tercero del título II, del libro V de los Derechos Reales,[…]

d) Los actos y derechos que se inscriben son previstos por ley o normas especiales: por disposición del artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el Registro de Predios se inscriben actos o derechos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y especiales. En suma, se debe inscribir derechos, actos o contratos, resoluciones judiciales o resoluciones administrativas que tengan trascendencia real, que permita asegurar

la propiedad, proteger cl tráfico inmobiliario y la seguridad jurídica, fomentar el crédito inmobiliario, mediante la publicidad registral con efecto de oponibilidad conforme lo señala ORDAYA HUAMAN 2020, pág. 61.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION

3.1. Métodos aplicados en la investigación.

Esta es una investigación aplicada de las ciencias jurídicas y la realidad social que se presenta en la actualidad.

3.2. Diseño de la investigación

En la presente investigación se utiliza un diseño mixto, siendo cuantitativo para la extracción de datos de los títulos y informes técnicos orientados a la inscripción registral de la provincia de espinar dicha información que será analizada y tabulado.

Se hará uso de la investigación cualitativa para la síntesis del análisis de los casos y la elaboración de la propuesta

3.3 Tipología de la investigación.

El diseño cuantitativo es de tipo demostrativo. Permitirá por medio de la SINARP recoger datos en un contexto de investigación. , se pueden probar hipótesis predefinidas, y poder demostrar la problemática. Existente en la Oficina Registral de Espinar.

3.4. Nivel de la investigación.

Aplicado.

3.5. Población y muestra.

La población estará limitada por los títulos e informes técnicos presentados al área registral de la Provincia de Espinar relacionados a la problemática de la discrepancia de lo real emitido por las diversas instituciones generadoras de catastro, con relación a los predios inscritos en la oficina registral de espinar.

Para la muestra se seleccionará de acuerdo de las necesidades de la investigación, vale decir, selección de casos y facilidad de acceso los mismos.

3.6. Técnicas e instrumentos de investigación.

Entre las técnicas se tomarán en cuenta:

- Análisis de la legislación vigente.
- Análisis comparativo de la legislación.
- Análisis de los titulo y informes técnicos.

Entre los instrumentos se tienen:

- Ficha de la legislación.
- Ficha bibliográfica
- Guía de legislación comparada
- Ficha de expedientes.

3.7 Fuentes de investigacion.

Se recurrirá a diversas fuentes relacionadas a la literatura sobre la materia, acceso a expedientes, revisión de la doctrina, tesis, artículos, otros.

CAPITULO IV

EL REGISTRO DE PREDIOS Y SU VINCULACIÓN CON EL CATASTRO.

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL CATASTRO.

En este texto no se trata únicamente de analizar las ventajas del catastro; sin embargo, es importante comprender cómo la información del catastro se relaciona con el Registro de Predios. Para lograrlo, es esencial comprender los elementos generales del catastro y su funcionamiento en el sistema peruano. Nociones generales que serán muy útiles además de las explicaciones teóricas.

La realidad del Perú y otros países del mundo en los siglos XVII y XVIII no es idéntica a la del siglo actual (XXI); las realidades y necesidades sociales de antes no son las mismas a las de ahora; ha habido cambios, algunas situaciones son buenas, mientras que otras son horribles. Sin embargo, lo que sí estamos conscientes es que actualmente vivimos bajo el techo de la tecnología y la globalización, lo que aumenta las necesidades patrimoniales y Algunos llaman a estas tendencias o fenómenos como tendencias, pero no hay otra opción.

Desde siempre, una de las necesidades sociales y patrimoniales es poseer una propiedad, ya sea en tierras urbanas o rurales, que permita alojar a la familia

o cultivar productos para consumo familiar o para la venta (generar ganancias para cubrir otras necesidades). Es posible satisfacer estas necesidades patrimoniales y sociales en calidad de propietario, adquiriendo terrenos a título oneroso o gratuito. Un terreno destinado a la agricultura o la vivienda también puede poseerse como resultado de un arrendamiento, lo que significa que el propietario del terreno no es el propietario, sino que pertenece a un tercero.

En términos de seguridad jurídica, ahora no solo es necesario tener un título de propiedad sobre un terreno, sino que también es necesario registrarse en el Registro de Predios para que el terreno sea publicitado y se convierta en un derecho inalienable. De conformidad con los principios jurídicos de primera propiedad y registro, los terrenos pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad y pueden establecerse derechos de propiedad sobre ellos. El registro público de la propiedad y las características físicas (como las dimensiones, los límites y el perímetro) de los terrenos se hace público cuando se inscriben en el Registro y ubicación (puede ser un jirón, avenida, caserío, sector, urbanización, centro poblado, distrito, provincia o departamento). Hace más de 20 años, muchas de estas inscripciones se realizaban sin presentar documentos técnicos, ya que la descripción física del terreno era suficiente para ser publicada en el Registro. En consecuencia, esta situación ha llevado a la inmatriculación del mismo terreno en nombre de varios titulares o de los mismos, lo que ha provocado disputas y costos judiciales constantes.

La idea de que al inscribir propiedades en el Registro de la Propiedad no sea necesario presentar planos de diseño se debía que nuestro país no contaba con un catastro consolidado, además, los Registros Públicos no contaban con un

órgano de apoyo técnico. Entonces, para evitarse las duplicidades de partidas registrales respecto a los mismos predios, a partir dcl año 2002 todas las zonas registrales ya contaban con un área de catastro que servía de apoyo técnico en la calificación dc títulos de inmatriculaciones o modificaciones físicas (funcionalidad que recién empezó a ejecutarse en el año 2003 con la dación del primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios); pero, dicha implementación se debió mucho a la existencia de entes generados de catastro, claro, no habían informaciones consolidadas entre estos entes, sin embargo, ya era un apoyo saludable para el ordenamiento físico de los predios.

No olvidemos que antes del año 2002 ya había entes generadores de catastro, Es decir, las organizaciones ajenas al sistema de registro que generaron la información catastral como los municipios, la COFOPRI y organismos similares llevaron a cabo el inventario de la existencia física de los bienes inmuebles. Por otra parte, la SUNARP comenzó a implantar la base de datos del registro visual en todas las oficinas catastrales de las regiones de registro en 2003. La información técnica sobre las propiedades que estaban previamente registradas en el Registro de la Propiedad, los datos proporcionados por los organismos responsables de crear el registro y los títulos que incluían documentos técnicos fueron la base de estas revisiones. Aunque no es responsabilidad de la SUNARP crear datos catastrales, el área catastral es donde la SUNARP realiza inventarios físicos de las propiedades registradas. Los planos que acompañaban a los títulos guardados sirvieron de base para estas listas de inventario. El área de catastro de la Sunarp, que próximamente se denominará oficina base registral gráfica, coadyuva en el proceso de verificación de los títulos bajo control del Tribunal Registral y de los registradores públicos.

Como la mira es contar con un catastro sistematizado y consolidado, el Estado pone en vigencia la Ley N.^{0} 28294 (Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de predios); El objetivo de esta ley es garantizar que todas las reglas, nombres y pasos técnicos utilizados por los diferentes grupos para crear los registros de propiedad del país sean los mismos y funcionen bien en conjunto. También nombra los grupos específicos que se encargan de realizar estos registros de propiedad; en consecuencia, la idea era consolidar la información catastral que se encuentran dispersas. Asimismo, La relación entre los datos catastrales producidos por la autoridad catastral y los datos conservados en la base de datos visual del Registro de la Propiedad se define en la presente ley.

Por este motivo, es imprescindible contar con un catastro unificado que pueda comunicarse con la base de datos visual del Registro de la Propiedad. No debemos perder de vista la importancia que tienen los registros catastrales para la sociedad, el derecho y la seguridad jurídica. razón por la cual ahora se tiende a hablar y escribir sobre el llamado catastro multifuncional.

Qué es el catastro?

Es propio que la existencia de un catastro en nuestro país es de suma importancia para el ordenamiento físico territorial, para la no generación de superposiciones en el Registro de Predios y para la seguridad jurídica predial. Actualmente, no hay un solo ente que esté a cargo de la generación del catastro, más por el contrario, existen varias entidades públicas que están a cargo de la generación de catastro (COFOPRI, municipalidades, INGEMMET, SERNANP, SBN, MNAGRI, etc.), cada una de ellas con sus propias peculiaridades. La visión de hoy es que se cuente con un catastro integrado y unificado (sean estos en los

estándares, nomenclatura y procesos tecnicos) en eso se viene trabajando. Pero lo importante también es saber, aunque de una manea no especializada, qué se entiende por castro.

Con relación al catastro, Angélica María Portillo Flores señala: Mientras que el catastro registra la ubicación física, la orientación y la descripción del bien (incluido el terreno y, en su caso, lo que hay debajo y encima del suelo), el Registro de la Propiedad detalla quién es el propietario la realidad jurídica y proporciona información esencial sobre la existencia del bien, las responsabilidades y sanciones que afectan al objeto.

Por otro lado, el objetivo de esta ley es garantizar que todas las reglas, nombres y pasos técnicos utilizados por los diferentes grupos para crear los registros de propiedad del país sean los mismos y funcionen bien en conjunto. También nombra los grupos específicos que se encargan de realizar estos registros de propiedad PORTILLO ANGELICA, 2009, Pag.36.

Además, en lo que se refiere propiamente a la definición del catastro y con el cual compartimos, la misma autora menciona:

El catastro tiene muchas definiciones. El catastro es una gran colección de información que nos habla de propiedades. Muestra dónde está la propiedad, qué tamaño tiene, quién la posee, cuánto vale, cómo luce y muchos otros detalles sobre los lugares. Esta base de datos nos ayuda a comprender mucho sobre diferentes terrenos y edificios.

Este sistema comparte detalles sobre espacios geográficos específicos. Principalmente, utiliza mapas y datos que saben dónde está cada cosa para

localizar lugares y hablar sobre sus características principales y otras cosas importantes. Funciona mediante el uso de métodos especiales para mostrar dónde están los edificios y los terrenos, ayudando a descubrir qué hay y dónde, y realizando muchas tareas diferentes como señala PORTILLO ANGELICA, 2009, Pag.32.

¿Cuál es la función jurídica del catastro?

En realidad, el catastro desempeña múltiples funciones, por ejemplo, las responsabilidades relacionadas con los ámbitos de la tecnología, las finanzas y el derecho. Al examinar el nombre y el contenido de este documento desde una perspectiva jurídica, es importante tener en cuenta que el Sistema Nacional Integrado de Información del Catastro Inmobiliario se preocupa igualmente por garantizar la certeza. Esto significa que brinda protección legal para acciones relacionadas con propiedades y los derechos que conllevan. Se ha señalado que se trata de cuestiones jurídicas relacionadas con las propiedades y sus derechos, así está regulado en el artículo 4 de la Ley N° 28294.

Aquella función jurídica ha sido tratada según señala PORTILLO ANGELICA, 2009, Pag.35. Detalla de la siguiente manera:

El catastro hace su trabajo cuando comparte detalles importantes con el Registro de la Propiedad. Esta información ayuda a señalar y describir el edificio tal como es realmente. De esta manera, el Registro puede comprobar que el terreno es real, saber exactamente dónde está y entender hasta dónde llegan los derechos de propiedad y dónde están los límites de la propiedad.

Al identificar la ubicación gráfica precisa de los terrenos, el Registro de Predios puede prevenir o identificar la duplicidad de partidas registrales, que se

presentan en dos situaciones: i) cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo inmueble; o ii) cuando hay superposición total o parcial, real o gráfica, de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos terrenos.

El duplicado de partidas o la doble inmatriculación reduce una disminución de la confianza en el organismo encargado del registro de la propiedad debido a la falta de confianza en su seguridad jurídica. Además, crea o agrava los problemas entre los propietarios implicados, lo que suele dar lugar a litigios que deben resolverse por vía judicial, lo que conlleva a costos adicionales.

En consecuencia, cuando el catastro se lleva a cabo correctamente, la herramienta debería ayudar al Registro de la Propiedad a ofrecer una protección jurídica real, lo que facilita la fluidez y seguridad en el comercio de bienes raíces.

En mi opinión, la institución catastral tiene la función de manejar los asuntos legales, pero eso no significa que haga el mismo trabajo que el Registro de la Propiedad. Lo que en realidad hace es darle al Registro detalles importantes sobre las propiedades de la tierra. Esto ayuda al Registro a hacer su trabajo, que es garantizar que la confianza pública y la seguridad jurídica sean lo más sólidas posible.

Por otro lado, podemos notar la diferencia entre lo que hace un catastro y lo que hace un Registro de la Propiedad, aunque la misma oficina gubernamental administre ambos. Este tipo de configuración se encuentra en varias zonas de la Unión Europea como señala PORTILLO ANGELICA, 2009, Pág. 39.

Cuando decimos que el catastro tiene una función fiscal, nos referimos a que los datos del catastro se utilizarán para determinar el tamaño de los terrenos

y facilitar el pago del impuesto predial en las respectivas municipalidades. Por otro lado, la función técnica se refiere principalmente a la delimitación física de los terrenos, es decir, identificar los terrenos utilizando sus áreas, límites y medidas perimétricas. Como señala el REGISTRO DE PREDIOS.

Finalizando este acápite, podemos decir que la función jurídica del catastro radica en regular y controlar correctamente la información catastral para el otorgamiento de las garantías jurídicas son necesarias para garantizar una transacción inmobiliaria fluida y evitar la incertidumbre mediante la inscripción de las propiedades en el Registro de la Propiedad.

El catastro según la Ley N° 28294 (Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios)

La Ley N° 28294, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21 de junio de 2004, se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y se conectó al Registro de la Propiedad según lo previsto. Esta configuración tenía como objetivo garantizar que todas las diferentes instituciones del Perú que elaboran mapas y registros pudieran trabajar juntas utilizando los mismos estándares, términos y formas técnicas de hacer las cosas. Además, esta regulación tiene como objetivo también la unificación de los registros de predios.

El Decreto Supremo N° 005 - 2006-JUS, emitido el 10 de febrero de 2006, dio forma a esta ley. Entendamos que antes de la entrada en vigor de estas normas, hubo otras que seguramente tenían regulaciones apropiadas para su época y contexto. Después de la entrada en vigor de la Ley N° 28294 y su reglamento, se han producido cambios significativos en las herramientas normativas que regulan

a cada entidad generadora de catastro, incluyendo la Sunarp, los cuales se explicarán más adelante.

Esperamos que estas reglas hagan que las informaciones catastrales que se generan y manejan todos los entes generadores de catastro sean uniformes. Unificación que permitirá contar con información catastral rápida y simplificada, e incluso servirá como alimentación a la base gráfica registral.

Después de más de 15 años de la ley mencionada, y a pesar de tener la herramienta tecnológica, se han observado pocos cambios en el sistema catastral peruano. Se ha obtenido una herramienta legal, ahora solo queda llevar a cabo una gestión catastral activa.

Génesis de las áreas de catastro en las zonas registrales

Desde el 2 de enero de 1888, cuando se estableció el Registro de la Propiedad Inmueble, los predios, ya fueran urbanos o rurales, y sus cambios físicos, solo se incluían en él basándose en la ubicación y los datos técnicos referenciales que se incluían en los títulos de dominio. Sin embargo, a partir de los años 80, en algunos casos, aproximadamente el 1 %, ya se presentaban croquis o planos no georreferencia En aquel entonces, no había un catastro sistematizado y ordenado en nuestro país, lo que resultó en que la inmatriculación de terrenos y sus modificaciones físicas no fuera necesaria; además, no había un área de catastro en los Registros Públicos.

A nivel registral, esta situación ha provocado una serie de superposiciones de propiedades e inexactitudes registrales. Por lo tanto, esto ha generado una serie de disputas que han sido solucionadas a través de procedimientos judiciales.

Actualmente, hay un procedimiento administrativo de cierre de partidas para desvirtuar las superposiciones existentes, lo que es una buena noticia.

En respuesta a estas dificultades, en 2003 la aprobación del Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad fue otorgada mediante la Resolución N.º 540-2003-SUNARP/SN, que entró en vigor el 19 de enero de 2004. El objetivo de este documento normativo era establecer los requisitos para la incorporación de bienes inmuebles al Registro de la Propiedad y la ejecución de cualquier modificación física propuesta., es necesario presentar los documentos técnicos correspondientes. Esto requería que los registradores públicos brindaran apoyo técnico durante el proceso de calificación.

Después, se promulga la Ley N° 28294, que establece el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su conexión con el Registro de Predios. Como se mencionó anteriormente, esta ley tiene como objetivo unificar la indagación catastral fuera de la esfera registral. Esta información unificada ayudará a alimentar la base gráfica registral del Registro de Predios, donde radica su conexión.

En función a aquellas normas indicadas se da un gran salto en el proceso de calificación, vale decir, en todas las oficinas registrales del país se crean las áreas de catastro como apoyo técnico en el proceso de calificación; este apoyo técnico se concreta con la emisión de los llamados informes técnicos. Por eso, hemos configurado un sistema que actúa como una biblioteca grande y organizada para guardar, estudiar y administrar mapas y otra información de ubicación etiquetada con detalles específicos. El trabajo principal de este sistema es identificar el lugar exacto de cada propiedad enumerada, utilizando los detalles técnicos y la información histórica que se encuentran en sus registros. Todo este montaje se puso en marcha siguiendo una norma dictada por el Superintendente

Nacional de Registros Públicos. Ahora, se tiende denominar al área de catastro de la Sunarp como área u oficina de base gráfica registral, denominación que es atinada conforme a los fundamentos que se exponen más adelante. Lo cierto es que seguirá siendo una oficina dc apoyo técnico a los registradores públicos que califican títulos dc inmatriculación y de modificación física de predios inscritos, así como de apoyo técnico para el Tribunal Registral en lo que corresponda.

La función del área de catastro según el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue aprobado el 17 de noviembre de 2003 por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN. Sobre estas normas se construye el Registro de la Propiedad, que incorpora no solo el Registro de la Propiedad tradicional, sino también el Registro de la Propiedad Urbana y el Registro de la Propiedad Rural. De conformidad con los artículos 9 y 10, este documento legal no solo estableció áreas catastrales en todas las zonas de registro del país, sino que también creó leyes que podían registrarse.

La conexión del catastro con el Registro de Predios se estableció como resultado del surgimiento de este reglamento. El Registro de Predios siempre ha brindado protección legal en el comercio de bienes raíces, pero sin el catastro, esta protección legal, además de la participación de la inscripción y la publicidad, no podría haber sido efectiva. Por esta razón, la creación de este Reglamento ha sido fundamental para establecer áreas de catastro en todas las áreas registrales de Sunarp. La importancia radica en la ayuda técnica que proporcionarán a los registradores públicos durante el proceso registral de calificación de títulos. Como

es bien sabido, esta área no produce catastro; en cambio, actualiza la base gráfica registral y produce informes técnicos vinculantes para las instancias registrales.

La función del área de catastro según el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008.

Mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN (de fecha 28 de agosto de 2008) se aprueba el segundo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Es por ello que en los artículos 11 y 12 se regula la funcionalidad que deben cumplir las áreas de catastro de todas las zonas registrales, como es el caso de emitir informes técnicos y actualizar la base gráfica registral. Los contenidos de estos artículos son:

Artículo 11. Informes de las áreas de catastro de la Sunarp

Utilizaremos un informe técnico del departamento de registros de la propiedad para registrar oficialmente los documentos de propiedad necesarios para registrar acciones o cambios que impliquen la incorporación de una propiedad al Registro o cualquier cambio en su estructura física. Este paso se produce después de que se registren oficialmente los documentos de propiedad. Dependiendo del funcionamiento del área de registros territoriales, la Sunarp puede señalar los casos en los que no es necesario presentar este informe técnico por cambios físicos..

Según la normativa vigente, el equipo de catastro revisará los detalles técnicos del plan presentado. A continuación, producirán un informe centrado únicamente en los detalles técnicos. Este informe determinará si hay superposiciones u otras cuestiones importantes, pero sólo si estas cuestiones son

importantes. El equipo de catastro realizará este informe basándose únicamente en lo que pueden ver visualmente.

El registrador debe ceñirse a lo que dice el informe de catastro de la propiedad. Si es necesario, sólo pueden hablar de los problemas u obstáculos que señaló el equipo de inspección de la propiedad. Pero, si algo en el catastro de la propiedad no coincide con las reglas mencionadas anteriormente, el registrador no considerará esas partes.

Se informará al registro de la propiedad local para que actualice sus registros una vez que se hayan realizado los pasos descritos en el primer párrafo. Esto sucederá incluso si no se entrega ningún informe técnico.

Artículo 12. Remisión de información catastral

Cuando la oficina que maneja esto es parte de dos áreas diferentes y el lugar donde está listada la propiedad tiene nuevas actualizaciones, entonces el líder del área de registros de predios compartirá los detalles del mapa de la propiedad que no ha sido listada con el líder de los registros de predios en la otra zona. Esto sucede como se explica en la segunda parte del artículo 16.

La elaboración de los informes técnicos se realizará a partir de los datos contenidos en la base de datos del registro gráfico y de los títulos verificados por los registradores públicos, de conformidad con la presente norma. En cuanto a las otras funciones descritas en el Reglamento anterior, es importante destacar que se mantienen intactas.

1.8. La función del área de catastro según el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013.

Se ha promulgado una nueva ley. Dice que los funcionarios o trabajadores que se ocupan de los registros de propiedad ahora deben participar en la expedición de certificados de búsqueda de propiedades. Esto incluye cualquier trabajo que agregue propiedades al Registro de la Propiedad o cambie detalles de propiedades ya registradas. Ahora el gobierno debe asegurarse de que estos certificados de búsqueda puedan expedirse sin problemas y en la proporción de datos de la base gráfica en cumplimiento al principio de interoperabilidad institucional), Además, se elaboró un reglamento adicional sobre el registro catastral a la luz de las intenciones políticas de reactivar la economía del país, la necesidad de contar con servicios de registro oportunos y predecibles, y la importancia de las regiones catastrales como órgano de apoyo técnico en la certificación de títulos de propiedad, el cual fue aprobada con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.O 097-2013-SUNARP/SN, de fecha 03 de mayo de 2013.

De todo el contenido del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en cuanto se trata a la funcionalidad de las áreas de catastro que involucra a todas las zonas registrales, solo en los artículos 11 y 12 ha sido previsto cómo y en qué casos se emitirán los informes técnicos, también cómo deberán ser remitidos la información catastral cuando un predio a inmatricular involucre la jurisdicción de varias zonas registrales. Los contenidos de aquellos artículos son:

Artículo 11. Informe de las áreas de catastro de la Sunarp

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de catastro.

De acuerdo con las leyes vigentes sobre este tema, la oficina que maneja los registros de propiedad examinará los detalles técnicos del plano que se les entregue. También redactarán un informe centrándose únicamente en aspectos técnicos. Esto incluye comprobar si hay superposiciones u otros aspectos importantes, si los hay. Su informe se basará en los datos visuales disponibles en el registro de la propiedad e incluirá una fecha de entrega para indicar cuándo se entregó el informe técnico.

Cuando hablamos del registrador, lo que dice el área de catastro en su informe es oficial y hay que seguirlo. Si es necesario, cualquier reporte sobre cosas que están mal o problemas técnicos sólo cubrirá lo que el área catastral notó. Sin embargo, el Registrador no prestará atención a partes del informe catastral si no cumplen con las reglas mencionadas anteriormente.

Se le indicará al área de registro que actualice sus registros después de que se registren los pasos mencionados al inicio. Esto sucederá incluso si no se ha entregado un informe técnico.

Artículo 12. Remisión de información catastral

Cuando dos o más Zonas de Registro están involucradas y el lugar donde figura la propiedad ha recibido una actualización de la base de datos, el líder del

área de mapeo compartirá los detalles del mapa del lugar que aún no ha sido registrado con el líder del área de mapeo. en las distintas Zonas Registrales. Esto sucede bajo las reglas establecidas en la siguiente parte del artículo 16.

PROBLEMÁTICA EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL PARA LA INSCRIPCION DEL CODIGO UNICO CATASTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS

El Catastro y el Registro tienen una relación complementaria, es decir el Registro necesita del catastro para la exactitud en lo referente de la descripción del inmueble; sin embargo, tienen finalidades distintas.

El Catastro es una [...] grupo cuyo objetivo principal es explicar la versatilidad de los bienes inmuebles a través de sus múltiples usos. Los propietarios de bienes catastrales y los organismos gubernamentales tienen acceso a una base de datos denominada Catastro Inmobiliario. La información y los datos que definen la propiedad de los bienes inmuebles conforman esta base de datos, Autonómica y Local [...] CONFORME LO SEÑALA DE LA CRUZ, JUAN, es decir como bien lo señala la exposición de motivos de la Ley N° 28294: «[...] Es necesario que el catastro esté diseñado de tal manera que pueda cumplir varios propósitos y tenga implicaciones legales. Esto incluye garantizar la seguridad de las transacciones inmobiliarias, salvaguardar los activos que son de dominio público y facilitar la gestión adecuada.

Explotación de los predios del dominio privado del Estado [...] CONFORME LO SEÑALA WWW.CONGRESO.GOB.PE/HISTORICO/CIP; sin embargo, este fin multipropósito puede verse afectado si es que las inscripciones basadas en el

procedimiento de reestructuración del registro catastral y registral no se sustentan en títulos de propiedad.

Es decir, la actualización del catastro no tiene por qué afectar al Registro si es que no se sustenta en un título jurídico, una vez aclarado esto, analizaremos la viabilidad de utilizar el denominado enfoque de reordenación catastral y registral para generar registros basados en la propiedad. No perdamos de vista que nuestro sistema de registro es causalista, que la causa de un acto debe especificarse con arreglo al artículo 46 del Reglamento General de Registros Públicos y que el mero hecho de registrar algo no lo convierte en legalmente legítimo si siempre ha sido inválido. Esto significa que cuando registra un derecho o propiedad debido a una acción legal, el registro debe mostrar claramente cuál fue esa acción legal. Es importante saber que el hecho de que algo esté registrado no significa que solucione los problemas legales que pueda tener.

Otro aspecto relevante es lo referido a la seguridad jurídica estática, en virtud de la cual no se puede denegar ningún derecho a un propietario registrado sin obtener previamente su consentimiento.

CONCEPTO DE CATASTRO.

Según lo señala COFOPRI: El Catastro de Predios: El catastro es básicamente una gran lista de terrenos que se pueden utilizar para diferentes cosas. Incluye todos los terrenos que se encuentran juntos en la República. Cada pedazo de esta tierra tiene su propio código especial que lo conecta con su(s) propietario(s). Esto significa que, si eres propietario de un terreno, este tiene un código único solo para ti. El catastro trabaja en estrecha colaboración con el Registro de la Propiedad, por lo que siempre tiene los detalles más recientes sobre

quién posee qué. Ayuda a las personas a conocer todos los derechos vinculados a un determinado terreno.

El documento también tiene imágenes que muestran las líneas alrededor de la propiedad y una lista de quién tiene ciertos derechos sobre ella. Toda esta información proviene de las reglas oficiales para medir la tierra que se utilizan en la actualidad CONFORME LO SEÑALA WWW.CONGRESO.GOB.PE/HISTORICO/CIP.

COMO LO SEÑALA ROCA SASTRE, Un catastro es como un libro grande o un mapa detallado que muestra toda la tierra de un país, incluidas las granjas y los edificios de la ciudad. Se utiliza para calcular los impuestos y ayuda con cosas como la planificación, el cuidado del terreno y las reglas sobre la propiedad. El gobierno se encarga del catastro y se asegura de que sea preciso trabajando con grupos especiales que saben mucho sobre este tema COMO LO SEÑALA ROCA SASTREY RAMON M , 1997, PAG.167.

COORDINACIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO

Para solucionar los problemas causados por información de propiedad incorrecta, sería bueno hacer que el Registro, que maneja quién posee qué legalmente, funcione mejor junto con un catastro. Un catastro cuida los detalles físicos. De esta manera, tendríamos detalles más seguros y confiables sobre la identidad, ubicación y tipo de cada propiedad. El Catastro muestra un mapa de todo el territorio de un país. Su objetivo es explicar claramente cada propiedad y resaltar las características únicas de cada una de ellas [...] CONFORME LO SEÑALA GONZALES BARRON, GUNTHER , 2004, PAG. 266, en tal sentido es posible que el Registro no brinde una descripción exacta del predio, pero ello no

afecta su finalidad, porque el Registro de Predios publicita titularidades jurídicas, basadas en títulos de propiedad.

Así, en caso que las inscripciones no se sustenten en verdaderos títulos de propiedad, sino solamente con la finalidad de adecuarse al catastro proveniente de los entes generadores, se estaría desnaturalizando la finalidad del registro.

En este punto coincido con Gunther Gonzales Barrón cuando señala:

Como causas, entre otras, que dificultan la coordinación entre el Registro y el Catastro: [...] Debido al error de intentar darle al Catastro un valor legal que no debería tener, lo que terminó siendo malo para el Registro, la labor del Catastro es más que solo mostrar los límites físicos de las propiedades. También se trata de asegurarse de que esté claro quién es el propietario legal de esas propiedades, aunque se haya dado demasiada importancia a sus aspectos físicos. A pesar de lo perfectas que puedan ser las medidas de estos límites, sólo muestran las líneas exteriores que encierran las propiedades (posesión actual) , lo cual desdé el punto de vista jurídico no ofrece suficientes garantías que recoja la base jurídica de las fincas (títulos de propiedad), SEGÚN SEÑALA GUNTHER GONZALES BARRÓN, PAG. 270.

Esa extralimitada importancia al Catastro se aprecia en el Art. 21 de la Ley N° 28294 (Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios), cuando señala: el Registro de Predios para proceder a inscribir definitivamente cualquier derecho debe exigir la inscripción del Código Único Catastral [...], es decir según la acotada norma si es que no se inscribe el CUC solo se podrá anotar preventivamente el acto a inscribir, lo cual evidentemente afecta al trafico jurídico.

según la exposición de motivos de la Ley N° 28294, Proyecto 7228 de 16/06/2003, en lo referente al Numeral II Herramienta Multipropósito la dación de la norma es: « [...] Con el fin de procurar la actualización del catastro, los datos actuales sobre las características de los bienes, como su superficie y límites, y la identidad de los propietarios, podrían entenderse mejor con la aplicación de una legislación propuesta sobre procedimientos de regularización. La información podría aclararse en el proyecto de ley, por lo que esto podría hacerse. CONFORME SEÑALA CONFORME LO SEÑALA WWW.CONGRESO.GOB.PE/HISTORICO/CIP. El sinceramiento que hace referencia el citado proyecto de ley, consideramos que se sustancia más en la realidad física y no en títulos de ad, no olvidemos que el Catastro tiene por finalidad los datos físicos, utilizándose inclusive para fines fiscales; sin embargo tratar que se adecue a la realidad física, sin sustentarse en títulos de ad considero que afecta la finalidad del Registro de Predios de i titularidades jurídicas.

SOLICITUD DE LA HOJA INFORMATIVA CATASTRAL EN LA INSCRIPCIÓN DEL CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL (CUC)

En la práctica registral se ha advertido que algunos títulos cuya rogatoria consiste en la inscripción del Código Único Catastral registral no han tenido acogida registral por no haberse presentado la hoja informativa Catastral requisito establecido en el Articulo 27 del Reglamento de la Ley N° 28194 (Decreto Supremo N° 005-2006-JUS) y el Art. 5.1 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN.

También es requerida en la Guía del Código Único Catastral robada por la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC como norma complementaria a la Directiva N°

001-2006-SNCP/CNC que señala: El Registro de Predios inscribe el CUC con la presentación de los siguientes

CUANDO LA INSCRIPCIÓN LA SOLICITE EL VERIFICADO

Catastral o el titular catastral y/o representante legal:

i. Solicitud de la inscripción del CUC.

ii. Hoja informativa Catastral expedida por la EGC según el formato establecido por la DirectivaN°003-2009-SNCP/ST. CONFORME LO SEÑALA WWW.SUNARP.GOB.PE/VIEWDOCUMENT.ASP.

Al respecto cabe señalar que según el Artículo 40 del Decreto Supremo N° 005-2006-JUS (Publicado en el Diario Oficial El Peruano Reglamento General de la Ley N. Q 28924, la Hoja Informativa Catastral no tiene valor jurídico; en términos más simples, según la parte 4 de la Guía del Código Único Catastral - CUC, norma que se suma a la Directiva N° 001-2006-SNCP/CNC y que recibió luz verde de la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC, este Se puede utilizar papel cuando necesites registrar el CUC. Tiene detalles importantes sobre cómo es la propiedad y su unidad catastral, y asimismo se Numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2013-SUNARP-SN, es como un documento que amerita la inscripción del CUC, pero la misma norma señala se puede presentar solicitando consultar el BDC, el formulario de detalle de predios o la información en la base de datos especial de predios, siguiendo las reglas del artículo 39 del Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, los grupos que crean los registros de predios y la oficina en cargo decir sí a dar acceso al BDC. A través del formulario de datos del terreno y/o cuando entreguen el certificado de terreno, compartirán la información ya sea en papel o en formato digital.

En tal sentido, en caso que no pueda presentarse la Hoja Informativa Catastral, cabría presentar el Certificado Catastral, al provenir de la Base de Datos Catastral (BDC) para lo cual se podría modificar la del Código Unico Catastral-CUC.

SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL Y SUPERPOSICIÓN REGISTRAL:

Con respecto al procedimiento de Saneamiento Catastral Re cabe señalar que conforme el Artículo 60 del Reglamento General Ley N. Q 28924, la misma resulta procedente en el caso de la inscripción del CUC, en áreas donde es oficial y no oficial, esto sucede cuando la gente usa un servicio que verifica los registros de tierras. Si este servicio encuentra cosas que no coinciden entre los datos del suelo y del registro, es cuando se produce esta situación, es decir todos los casos va dar lugar al saneamiento catastral registral, sino debe existir inadecuación registral (discrepancia entre la información catastral y registral), en cuyo caso el Área de Catastro desempeña importante, toda vez que informará de las partidas involucradas en caso de superposiciones, y además según el Numeral 5.1 de Directiva 2013-SUNARP-SN, en el informe, también debe enumerar los valores de propiedad de los lugares al lado. Debe mostrar dónde están los límites y bordes de la propiedad, utilizando el mapa territorial oficial. Esto se hace consultando los documentos e informes oficiales del terreno, que pueden mostrar si los detalles registrados no coinciden. Esta nota de precaución tendrá una duración determinada de días hábiles después de su realización.

OPORTUNIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA (5.3 DIRECTIVA N° 02-2013-SUNARP-SN)

Si la inscripción del CUC no se puede realizar porque la información del registro no coincide con la información catastral, lo anotaremos por precaución durante el proceso de inscripción del CUC. Después de que le demos más tiempo, será válido por 80 días.

Cuando el Informe Técnico del área de registros de propiedad encuentra que el mapa incluye una propiedad que se extiende hacia áreas de propiedad de otras personas, es importante registrar una nota que indique que se ha producido esta superposición. Debido a esto, las notas que enlazan con este problema también se agregarán al mismo tiempo a los registros de propiedad relacionados, para que todos estén al tanto de la situación.

El asiento de anotación preventiva se extenderá de conformidad modelo contenido en el Anexo N° 01 de la presente Directiva.

El Procedimiento de Saneamiento Catastral Registral en la inscripción del CUC según la Directiva N° 02-2013-SUNARP-SN, si el tamaño, los límites y las longitudes de los bordes enumerados en el Código Catastral Único no coinciden con el historial de registros, está bien compartir estos detalles, es decir es un procedimiento diseñado para que utilizará cuan' se pueda inscribir el CUC, por lo que no se trata de un procedimiento independiente sino que está unido a la inscripción del CUC y es un mecanismo de saneamiento de propiedad.

Cabe hacer mención que conforme a la Directiva citada procedimiento de saneamiento catastral registral es aplicable a todo tipo dé bienes sea de dominio público o de dominio privado, independientemente titular registral, procede aun

así exista superposición con otras partidas registrales, a diferencia del procedimiento notarial que no lo permite toda vez que conforme el Literal b) del Artículo 13 de la Ley NIQ Es necesario disponer de un certificado registrado que acredite que la majo no se solapa con otra zona registrada para poder acogerse a esta disposición en caso de que la superficie real supere la superficie registrada.

Debe tenerse en cuenta según el Numeral II de la exposición motivos de la Ley N° 28294, el fin del proyecto de ley es: l...] p la actualización del catastro, el Proyecto de Ley contempla procedimientos de saneamiento que permitan sincerar a pesar de que ya se puede acceder a los datos relativos a las propiedades, incluidas sus dimensiones, límites y propietario, dicho sinceramiento, en caso que se afecte el propiedad de terceros, debería sustentarse en títulos de propiedad siendo suficiente la Hoja Informativa Catastral, cuando se utiliza este método para limpiar los registros de propiedad, a veces puede parecer que el tamaño de una propiedad crece incluso sin la documentación que demuestre que se compró. Esto no significa que alguien ahora sea dueño de la propiedad debido a esto, por lo que debería haber un proceso separado para obtener oficialmente los derechos de propiedad. La regla permite que la propiedad se registre después de que se hayan limpiado sus registros.

Con base en estas ideas, mi punto es que las alertas, los documentos oficiales y la falta de objeciones no permiten que un propietario reclame más terreno a expensas de otro. El hecho de que no haya protestas no significa que haya acuerdo. Este acuerdo silencioso no prueba legalmente que usted sea propietario de la tierra. Por lo general, se necesita un registro de la propiedad como prueba legal y su objetivo es brindar detalles sólidos. El hecho de que este documento muestre el tamaño, los límites y los límites de una propiedad no debería

significar que la propiedad del terreno pueda cambiarse así sin más. Esto es algo en lo que hay que pensar.

Hoy en día no se discute la importancia de la inscripción registral relación al derecho de propiedad, por cuanto conforme lo ha señalado Tribunal Constitucional: [...] Para hacer crecer plenamente los derechos de propiedad como quiere nuestra Constitución, no basta con creer que se es dueño de algo. Debes poder demostrar que eres propietario de algo ante los demás, lo que ayuda a usarlo para ganar dinero, ya que eso es parte de ser propietario de algo. En términos más simples, es crucial que el gobierno garantice que estos derechos de propiedad estén protegidos y sean oficiales. Cuando un derecho de propiedad se incluye en un registro público, se convierte en algo más que un simple reclamo; se convierte en una promesa oficial que ayuda a ganar dinero y, por tanto, al crecimiento económico de las sociedades. Este proceso es clave para convertir el derecho en algo que pueda ayudar a todos, tanto individualmente como juntos [...] SEGÚN WWW.TC.GOB.PE/SEARCH.PL.

En este sentido considero que el sinceramiento del catastro al registro, no debería hacer tabla rasa del primero al segundo, en la medida, que tienen fines distintos, como señala Roca Sastre: Cada documento tiene su propia función especial, lo que significa que existen grandes diferencias entre el registro y el Catastro. El registro tiene que ofrecer un respaldo legal sólido para el título real si se crea; el Catastro sólo necesita dar los detalles físicos» (305).

Por lo que entre el Catastro y Registro debe existir una relación coordinación, «si el Catastro sirviera para todas las aplicaciones jurídicas como dice JERÓNIMO GONZÁLEZ, dejaría ser tal Catastro en su genuino concepto, En

este escenario, el Registro de la Propiedad sería superfluo y la coordinación innecesaria. Un catastro legal sería mucho más eficaz, por lo que no habría necesidad del Registro. Ahora bien, si bien es cierto que la Ley N.º 28294 no regula los «títulos reales», que son física y jurídicamente indestructibles, lo siguiente es lo que es un Certificado Catastral: Es un documento que la entidad catastral competente expide a quien lo solicite y que, según el artículo 41 del Reglamento mencionado, debe contener la información de la Ficha de Información Catastral, que incluye , cargas y gravámenes vigentes sobre el predio, las áreas y linderos, perimétricas registrales, por lo que tendría mucho parecido al Certificado Registral Inmobiliario, solo que este último publicita al titular registral el Certificado Catastral al titular catastral.

SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL Y DUPLICIDAD DE PARTIDAS:

pasando a otro tema, según el Numeral 5.7 la Directiva N° 02_2013-SUNARP-SN al registrarse por última vez, la persona debe anotar cualquier vínculo en los registros. Las reglas no dicen que el Área del Catastro tenga que mostrar cómo se superponen las áreas involucradas, ni sus límites y detalles de tamaño. Por lo tanto, cambiar el tamaño del área debido al proceso de registro puede provocar que los registros se superpongan. Esto va en contra del Principio de Especialidad mencionado al inicio del Reglamento General de los Registros Públicos. Esta superposición probablemente conducirá a un proceso formal para clasificar los registros duplicados como se establece en el artículo 56 y siguientes, donde la norma cierra el registro en tales casos.

Al no haber regulado la citada Directiva el cierre de partidas en forme, generaría superposiciones que en la exposición de motivos de la LEY N° 28294 se quiso evitar: «Existirá por primera vez en la historia del. dé la Propiedad Inmueble vinculación de la información gráfica todos los predios registrados, evitando superposiciones de áreas ente existen en dicho registro, no negamos la buena normativa, toda vez que la existencia de superposiciones afecta a la publicidad registral; sin embargo, la solución debe fundamentarse en propiedad en los que conste el consentimiento expreso del titular, por ser una forma de proteger la seguridad jurídica estática. El artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos regula la cancelación de inscripciones con registros incompatibles, lo cual también consideramos incorrecto. Esto se debe a que en ningún otro ámbito, salvo en el ordenamiento jurídico, puede resolverse un posible conflicto de intereses ni reconocerse el derecho al cargo. Tal y como se establece en el artículo 2013 del Código Civil, el principio de legitimidad establece que «las inscripciones registrales se presumen exactas y válidas hasta que sean rectificadas o declaradas nulas por un tribunal». Esta es la razón de ello.

Y teniendo en cuenta que, debido a que ambas cosas están registradas oficialmente de la manera correcta, no se puede optar por cerrar una y mantener abierta la otra mediante decisiones administrativas. Esto no es exactamente corregir un error en el papeleo. Pero, lo que sí hace de manera indirecta es mostrar que la persona que tiene su nombre en el registro tiene mejores derechos sobre la propiedad que la otra persona.

TABLA DE INSTITUCIONES QUE GENERAN CATASTRO.

Tabla 2

El entramado institucional de los catastros en el Perú, y las entidades que lo rigen, puede ser resumido en la siguiente tabla:

INSTITUCION	RAMA DE GOBIERNO	TIPO DE CATASTRO
MUNICIPALIDADES	Gobiernos Locales	Catastro de Predios Municipal
GOBIERNOS REGIONALES	Gobiernos Locales	Catastro de Posesiones Informales a Formalizar (rural).
COFOPRI	Gobierno Central (Ministerio de Vivienda)	Catastro de Posesiones Informales a Formalizar (urbano).
MINISTERIO DE AGRICULTURA	Gobierno Central	Catastro de Posesiones Informales a Formalizar (rural ente rector).
INGEMMET	Gobierno Central (Ministerio de Ingeniería y Minas)	Catastro de Derechos Mineros.
SERNANP	Gobierno Central (Ministerio del Ambiente)	Catastro de Áreas Naturales Protegidas
SUNARP	Gobierno Central (Ministerio de Justicia)	Base Grafica Registral del Registro de Predios
IGN	Gobierno Central (Ministerio de Defensa)	Cartografía Básica Oficial del Perú.
SBN	Gobierno Central (Ministerio de Vivienda)	Catastro de Bienes Estatales (SINABIT)
MINISTERIO DE CULTURA	Gobierno Central	Catastro de Monumentos Arqueológicos Prehispánicos.

DIFICULTAD EN IDENTIFICAR UN PREDIO – EL MAYOR PROBLEMA EN UN PAÍS SIN CATASTRO

En la segunda parte de este artículo intentamos definir la definición de del Catastro en el Perú, que lo aborda en sus diversas acepciones. Por tanto, los

bienes inmuebles se pueden definir enfatizando su naturaleza o propósito. Esto último está relacionado principalmente con la función de gestión de la propiedad, la definición exacta y la coherencia del Catastro son temas muy debatidos en los tribunales. El Catastro, según la ley, es «una relación física de todos los bienes inmuebles situados en el territorio del Estado, con indicación de sus características físicas y económicas, su uso, infraestructura, equipamiento y derechos, independientemente de que estén inscritos o no en el registro de la propiedad. El Catastro se define de la siguiente manera. MENCIONA LSNC, (2004). Por tanto, sin limitarnos a diferentes enfoques teóricos, el elemento central del registro de la propiedad es siempre el mismo: la identificación de las propiedades y sus características.

El término "activo" tiene diferentes significados según el marco regulatorio considerado. Por ejemplo, la gente suele pensar que la propiedad es un terreno. Esta tierra tiene límites claros que pueden incluir lo que está por encima y por debajo del suelo. Pero no todo el mundo piensa de la misma manera sobre la propiedad. MENCIONA LEHMANN H. (2017), a pesar de ello lo cierto es que el Código Civil no esboza una definición de “predio”.

Cabe recordar que, a nivel civil, la naturaleza de los bienes inmuebles es analizada por el segmento del derecho inmobiliario, que distingue entre "bienes muebles" y "bienes inmuebles". CONFORME AL CODIGO CIVIL (1984). Estos últimos son, entre otras cosas, una lista cerrada donde se escribe que los bienes inmuebles son "el suelo, el subsuelo y el sobresuelo" (artículo 885 del Código Civil). Por otra parte, aunque no se define la palabra “propiedad”, se menciona que “la propiedad de la finca se extiende hasta el subsuelo y encima del suelo, incluyendo los planos verticales del perímetro del suelo y en la medida en que el ejercicio.

beneficia al propietario." sus derechos" (Artículo 954 del Código Civil), el término mencionado es el mismo que el primer número de la lista de bienes.

Una lectura de los artículos 954 y 885 del Código Civil muestra que, en Derecho civil, "bienes" son bienes que consisten en una proyección tanto horizontal como vertical. Este plano horizontal está limitado por el mismo perímetro superficial del inmueble (fronteras y límites del inmueble), mientras que en el plano vertical (sobre y sobre el suelo) se encuentra la ganancia otorgada por el propietario.

El registro de la propiedad se centra ahora en los detalles reales de la propiedad. Esto significa que observan lo que hay físicamente allí, dónde está y explican cómo se ve (que en este caso es subterráneo y aéreo). Así proporciona la inmobiliaria el contenido físico del inmueble SEGÚN CHICO J.,(1994). Según ese supuesto, en el contexto del Reglamento del registro de Catastro, "propiedad" significa Este término no incluye los recursos naturales, los yacimientos arqueológicos, los artefactos ni ningún otro aspecto del suelo o del subsuelo. “La zona delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; la zona que se extiende dentro y por encima de la superficie, incluidos los planos verticales del perímetro de la superficie”, respecto de los cuales se aplican leyes especiales." MENCIONA LSNC (2004).

El proceso de elaboración de mapas utiliza herramientas tecnológicas especiales para crear un mapa claro y detallado de un lugar, que muestra cómo se ven realmente el área y las formas del terreno. Esto es muy importante para realizar un seguimiento de la propiedad de la tierra porque ayuda a crear y mantener mapas precisos que muestran la tierra tal como es realmente. Estas justificaciones pueden variar en contenido y contener más o menos información según el caso, pero

siempre incluyen la presentación de la trama. En respuesta a esto, la oficina de país es responsable de la cartografía a gran escala, donde se representa la división de las parcelas de tierra. SEGÚN CASTANYER J., (1997).

En Perú, sin embargo, los mapas no comenzaron al mismo tiempo que la forma en que realizamos un seguimiento de quién posee qué terreno y cómo se construyen las ciudades. Durante muchos años, utilizamos principalmente palabras y números para describir dónde están las cosas, no imágenes o dibujos. Esto significa que cuando alguien registraba un lugar, anotaba el nombre de la calle y su número, en lugar de dibujar un mapa, los nombres de los propietarios vecinos y las características geográficas del entorno del inmueble. CONFORME SEÑALA PORTILLO A., (2009).

Los escasos resultados obtenidos en el catastro son especialmente perjudiciales para el desarrollo del país. Principalmente porque cualquier actividad relacionada con el activo -ya sea baja, modificación, contabilidad- requiere su identificación como medida primaria e importante. Tomar una decisión ignorante sería tan inofensivo como hacer los deberes con los ojos vendados: no cambiaría nada. Por extraño que parezca, esto es exactamente lo que ocurre cuando hay escasez de inmuebles adecuados. Su inexistencia ciega todos los activos relacionados y la actividad económica posterior. La tarea aparentemente sencilla de identificar una “propiedad” (por ejemplo, una casa o un terreno) deja de existir cuando entendemos que se deben tener en cuenta diversos datos técnicos a la hora de identificarla.

Las situaciones relacionadas con las grandes explotaciones son aún más complicadas. Por ejemplo, la construcción de tierras, la localización de los límites

de los grupos de agricultores y la localización de áreas para grandes proyectos son tareas difíciles. Necesitan a alguien que realmente sepa lo que hace.

Lo cierto es que si bien el SNCP ha adoptado hasta el momento normas técnicas en temas inmobiliarios recientes no fue suficiente para motivar la creación de un catastro en Perú, a pesar de que se establecieron directrices procedimentales para cartografiar, mantener y actualizar las propiedades rurales y urbanas. Esto significa que encontrar una propiedad sigue siendo más complicado de lo que debería (ya que requiere mucho trabajo y es costoso).

LOS INCONVENIENTES DE NO CONTAR CON UN VERDADERO CATASTRO

Ahora bien, la cuestión de la identificación de activos tiene una serie de consecuencias. La falta de bienes inmuebles es un obstáculo constante y un factor que afecta los intereses estatales y privados, especialmente en la práctica. En resumen, la identificación de activos es un paso previo común en muchos procesos. Debido a que el primer paso es necesario para el "segundo paso", es necesario "saltarse" todas las situaciones que se describen a continuación, para las cuales no existe gestión; Etapa de identificación de activos. Todas las terribles consecuencias que trae y salta (a veces a la nada). A continuación, se describen algunas de estas situaciones que debe considerar.

DIFICULTAD DE REALIZAR UN PLANEAMIENTO TERRITORIAL

El desarrollo regional se llevó a cabo de manera mal organizada en algunas áreas, donde se edificaron viviendas y estructuras sin el permiso oficial de las autoridades. SEGÚN SEÑALA ENEMARK S., (2021). Durante los últimos treinta

años, ha habido un cambio gradual en el registro de opiniones, una institución que debe llevar a cabo tareas cada vez más extensas y diversas.

La Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos ofreció una solución y un plan de acción en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, celebrada en Río de Janeiro en 1992. Las Naciones Unidas ratificaron finalmente esta resolución y este plan de acción. Estos son ejemplos de los acuerdos que se alcanzaron (Hábitat II) dieron como resultado esta visión. Ambos documentos explican la importancia de contar con información regional confiable para apoyar las decisiones que buscan promover el desarrollo sostenible y proteger el medio ambiente. SEGÚN ERBA D. Y AGUILA M,(2003).

El edificio sirve como punto de partida para el sistema de información regional utilizado por diversas administraciones públicas, empresas privadas y ciudadanos en general. De esta manera, la propiedad se convierte en el centro de atención para los planes de desarrollo, la planificación regional y urbana, la protección ambiental, la formalización inmobiliaria informal, el apoyo público, las redes de transporte, la hidrografía, la minería y cualquier otra actividad pública o privada que requiera información espacial a nivel de paquete., SEGÚN PORTILLO A.(2009).

El catastro, como se menciona repetidamente en este artículo, es un registro público que contiene información sobre la propiedad. Naturalmente, una de sus características más destacadas es su importancia en la planificación urbana en Latinoamérica. Como se ha demostrado, el Registro de la Propiedad universal reúne a una variedad de entidades que se dedican a proporcionar información

detallada, completa y actualizada sobre la ciudad, recopilando datos alfanuméricos, mapas y recursos humanos y financieros para una planificación urbana eficiente. SEGÚN ERBA D.,(2018).

El Perú tiene dos herramientas principales para abordar las condiciones regionales: los Planes de Acondicionamiento Territorial, que abarcan tanto áreas urbanas como rurales, cuencas o espacios litorales, y los Planes de Desarrollo Urbano, que se basan en cartografía georreferenciada con coordenadas UTM en el Datum Oficial. En teoría, estos planes deberían basarse en el Catastro. Por lo tanto, la normativa de desarrollo urbano regional y sostenible define el levantamiento inmobiliario como el proceso de recopilación de datos gráficos y alfanuméricos georreferenciados relacionados con las características de un distrito regional específico. Los registros urbanísticos, territoriales y mineros, La planificación, la gestión urbana y la fiscalidad municipal pueden beneficiarse de estos inventarios de la misma manera que lo hacen de los inventarios descriptivos y técnicos de bienes inmuebles y de la actividad económica, por lo tanto, una contribución al servicio público.

No obstante, solo el 40 % de las 195 provincias y el 22 % de los mil 639 cantones cuentan con un plan de desarrollo urbano registrado en el Registro Nacional de Municipios, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (RENAMU). CONFORME DECRETO SUPREMO Nº 022-2016-VIVIENDA. Además, hasta el año 2017, solo el 55.2% de las municipalidades tenían un catastro y solo el 20.2%, o el 11.15% del total, había actualizado el catastro. SEÑALA INSTITUTO PERUANO DE ECONOMÍA (2021).

De acuerdo con esta perspectiva actual, la falta de un registro nacional de bienes raíces tiene un impacto negativo en la ejecución de la planificación urbana, ya que la planificación se lleva a cabo sin intervención.

SUPERPOSICIÓN DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

Las instituciones que trabajan en el sector inmobiliario incluyen el registro de catastro y el registro de la propiedad inmobiliaria. Sin embargo, se diferencian entre sí en varios aspectos, incluidos sus objetivos, los datos espaciales que gestionan, sus principios rectores, sus disposiciones, sus métodos de funcionamiento y las técnicas aplicadas. SEÑALA PORTILLO A., (2009).

Por lo tanto, el objetivo principal del registro inmobiliario es proteger los derechos de propiedad registrados, pero también se creó para proporcionar información útil sobre la ubicación y las características de los bienes inmuebles.

Por lo tanto, se trata de instituciones especializadas donde el agente inmobiliario se concentra en la propiedad y los derechos que tiene sobre el objeto (realidad jurídica) y el registro inmobiliario en la ubicación y descripción física del objeto (realidad física). SEÑALA PORTILLO A. (2009).

Sin embargo, la inmobiliaria no respalda los datos físicos de los inmuebles debido a la falta o baja calidad de los datos gráficos que respaldan los asientos (mapas sin georreferenciación, descripciones vagas y textos que describen las propiedades en general). de azulejos. Esto resulta inevitablemente en una doble inscripción o superposición de propiedades registrales, lo que podría haber sido evitado si la propiedad hubiera existido.

Como lo señaló el Tribunal de Registro de Trujillo, "(…) Nuestro sistema de propiedad tiene deficiencias, en su mayoría debido a la falta de un registro de propiedad, lo que dificulta correlacionar la realidad objetiva con la realidad del registro legal." Estos problemas existen desde hace mucho tiempo, ya que los primeros registros de bienes raíces datan de alrededor de 1889 y carecen de planos (algunos de los cuales no cumplen con los requisitos técnicos necesarios y otros se deteriorarían con el tiempo o el uso). Esto condujo a una serie de duplicados y/o duplicados físicos reales, totales y parciales de las entradas del registro. SEGÚN ROJAS O., (2010).

Y las deficiencias de nuestra transmisión de bienes inmuebles, así como la falta de un registro de propiedad que recopile toda la información física de cada propiedad registrada, hacen que los propietarios y terceros que quieran firmar un contrato con ellos se sientan inseguros jurídicamente.

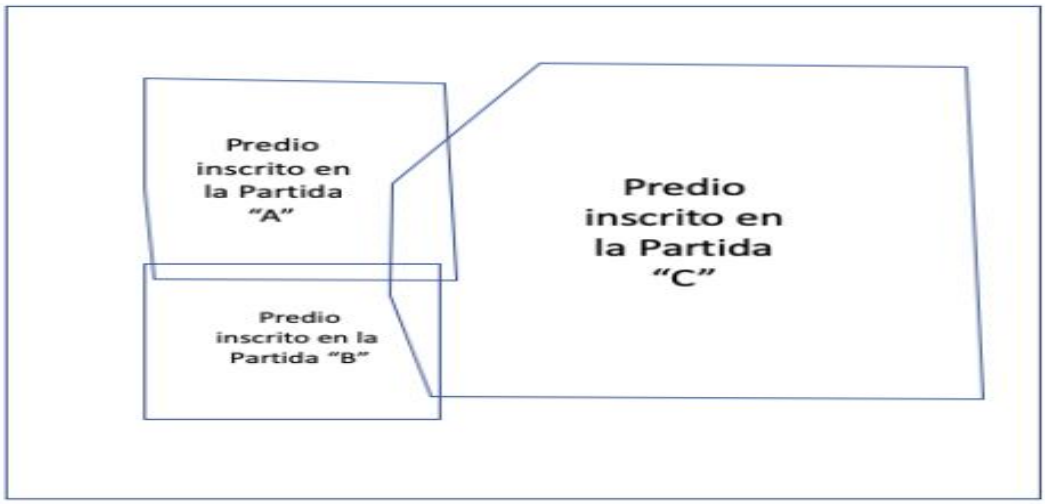
Por lo tanto, antes de comprar un inmueble, cualquier persona diligente, física o jurídica, debe averiguar si existen coincidencias. Para lograrlo, la persona mencionada colaboraría con una herramienta de publicidad de registro llamada "Certificado de búsqueda catastral". (CBC) Debido a que son emitidas por SUNARP y, según las reglas del Servicio de Publicidad Registral, son una publicidad oficial certificada denominada "compendiosa" emitida por el Registrador, estas herramientas son particularmente cruciales para identificar los bienes afectados. La certificación del ingeniero se ajusta al informe técnico del registro de la SUNARP. El terreno que figura en el diseño presentado aún no está registrado o forma parte o la totalidad de la propiedad registrada. La base de datos visual que mantiene la junta incluye esta información, generalmente se acredita por el CBC.

De acuerdo con Sonia Campos, una ex registradora nacional, hace algunos años se incluyó en el proceso de inscripción la participación de las "autoridades de estado civil" en cada área del registro. Su responsabilidad es apoyar el control técnico de los documentos enviados al registro antes del registro. CONFORME SEÑALA CAMPOS S.,(2018).

Por ejemplo, si se solicita un CBC para una propiedad registrada bajo la Sección "A" para determinar con qué otras propiedades se pueden superponer, se obtendrá un documento que muestre ese polígono y, si corresponde, otros que se superponen parcial o totalmente con la función anterior en consulta con (representado por el polígono). Que quedaría gráficamente de esta manera:

Figura 1

Predio inscrito en la partida



Nota 1: *Elaboración Propia*

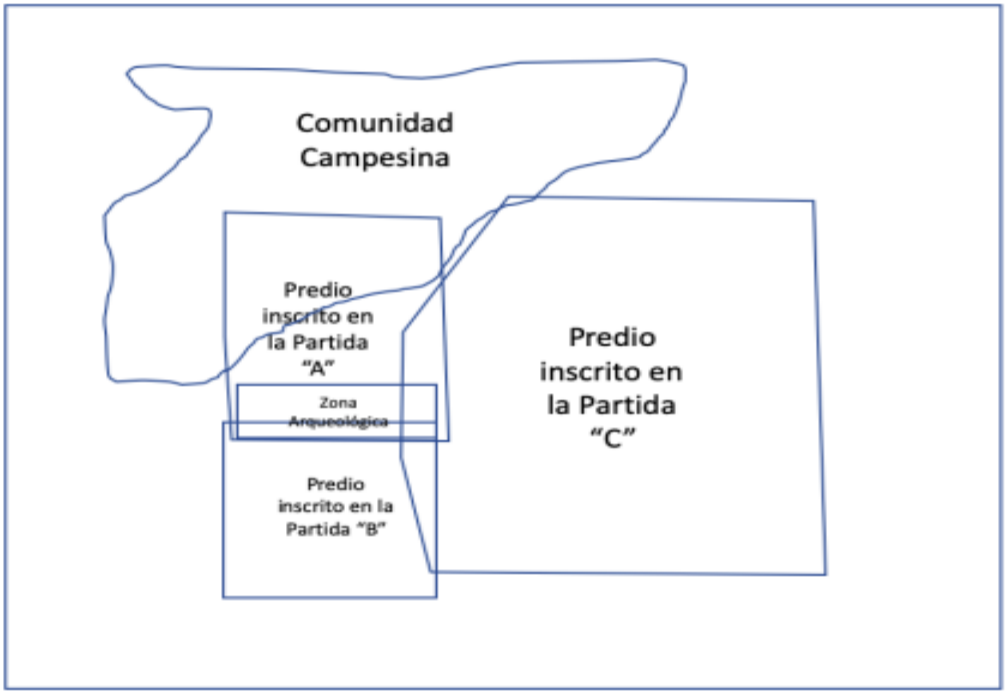
La Figura 1 muestra que el bien registrado bajo la etiqueta 'A' se superpondría parcialmente con las etiquetas 'B' y 'C'. Es probable que todos los propietarios acepten que los límites de su propiedad no van en contra de los de sus vecinos. Incluso cada propiedad puede tener edificios que probablemente no se

"enmarcan" entre sí. Sin embargo, incluso si la disputa fronteriza no es obvia, la realidad gráfica de los registros es imprecisa y lo suficientemente pobre como para causar problemas.

Incluso si se intentara comparar los datos gráficos de nuestro CBC con las diferentes bases catastrales, se podría obtener la siguiente figura:

Figura 2

Predios superpuestos.



Nota 2: *Elaboración de Predios*

Lo último a mencionar es que la propiedad A cubre en su totalidad el área arqueológica y también se superpone en parte con la comunidad agrícola local, como se muestra en la Figura 2.

La falta de registros inmobiliarios es un problema común. Es importante tener en cuenta que SUNARP no crea registros de bienes inmuebles. En cambio,

su trabajo es recopilar información gráfica que ingresa al registro y compararla con datos anteriores.

En pocas palabras, los profesionales de la oficina de registro de SUNARP comparan toda la información que compone el derecho registral (que incluye el documento de creación o modificación del inmueble) con lo que han reconstruido utilizando la información técnica contenida en los títulos de los documentos.

El duodécimo pleno del juez aprobó la novena pre regla imperativa, que establece que una notificación del distrito registral no puede evitar el embargo de un bien inmueble al declarar que es imposible determinar si está registrado o no.

Al respecto el profesor Jorge Ortiz señala lo siguiente:

El precedente mencionado anteriormente siempre me ha preocupado. ¿Cuál es la razón? Como se ha mencionado anteriormente, el registro carece de un libro de títulos; sin embargo, a pesar de la situación más desfavorable, es posible registrar a ciegas las propiedades. Es como entrar en una oscura cueva y no saber dónde acaba. ¿Cuáles son las consecuencias de registrar una propiedad sin saber dónde se encuentra? Registramos el derecho sin ninguna correspondencia evidente. ¿Y por qué se considera un asunto de preocupación? Debido a que pueden usar este bien para operaciones futuras o para registrar un bien no registrado, necesitan otros atributos que no coinciden con el registrado y no saben dónde se encuentra. Creo que la situación regulatoria reciente solo ha causado incertidumbre, confusión y controversia en el registro, lo que debería haber causado inestabilidad. Se dice que el registro es responsable de esto. La moda solía estar presente en

nuestro pasado. Además, este principio de registro no está presente en nuestro sistema civil. "SEGÚN ORTIZ J.,(2021).

Como se puede ver, la falta de registros catastrales también reduce la previsibilidad jurídica porque los datos sobre bienes raíces pueden estar dispersos y cambiar. Esto puede conducir a cierres de sitios web, ajustes de límites e incluso disputas sobre quién es el mejor propietario. En consecuencia, la existencia de la tercera norma prejudicial imperativa dictada por el 155 Pleno del Tribunal Registral, que establece que ***Si la oficina de catastro determina con certeza que el polígono se encuentra dentro del ámbito gráfico del predio inscrito, la rectificación de la área, los linderos y/o las medidas perimétricas se lleva a cabo mediante escritura pública otorgada por el propietario, acompañada de la documentación requerida en el artículo 20 del reglamento de inscripciones del registro de predios. La rectificación de derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares no se realizará a menos que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo lo permitan.***

¿De qué manera depende el registro de una propiedad que no existe? Podemos afirmar con confianza que la propia SUNARP no la tiene, ya que la respuesta es incierta.

RETRASO Y ENTORPECIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA

Un conjunto de bienes, instalaciones o servicios que son necesarios para que un país o comunidad en general funcione correctamente se conoce como infraestructura pública. SEÑALA DIAZ A., (2017).

En este sentido, su desarrollo incluye la construcción de vías, puentes, redes eléctricas, redes de agua potable y alcantarillado, hospitales, torres, estadios, áreas de entretenimiento público, teatros, aeropuertos y otros servicios relacionados.

La infraestructura pública se diferencia del sector privado porque el primero tiene como objetivo principal satisfacer las necesidades colectivas y está destinado a uso público o general. Como resultado, la noción de infraestructura pública tiene dos objetivos: (i) permitir que los ciudadanos la utilicen o (ii) obtener beneficios de su ejecución y explotación.

Por lo tanto, es innegable que el desarrollo infraestructural es fundamental para la economía de cualquier nación. Como señala el ROZAS P.,(2004), La prestación eficiente de servicios de infraestructura es uno de los componentes más importantes de la política de desarrollo. Los países "deben expandir y actualizar su infraestructura básica de acuerdo con los estándares tecnológicos internacionales, lograr la máxima cobertura del territorio del país y satisfacer eficazmente las necesidades de servicios de infraestructura de las empresas y las personas".

Por lo tanto, Uno de los factores que deben tenerse en cuenta a la hora de evaluar la competitividad económica de un país es la expansión de las infraestructuras públicas, un elemento crucial de la producción. Se ha demostrado que el gasto en infraestructuras públicas aumenta el PIB a corto y largo plazo, independientemente de la perspectiva desde el punto de vista de la producción. Esto es especialmente cierto cuando existe un gran potencial económico sin explotar y la eficiencia de la inversión es elevada.

Según el Informe de Competitividad Global 2019 del Foro Económico Mundial, el Perú ocupa el puesto 88 de 141 países en cuanto a la implementación

de infraestructura pública, lo que lo sitúa por detrás de naciones destacadas como Singapur y Estados Unidos. Aún peor, el índice de desarrollo económico de Perú disminuyó tres puestos en comparación con el informe de 2018. En ese momento, Perú se encontraba en el puesto 85 del informe. Esto solo demuestra que la falta de desarrollo y las brechas actuales en la disponibilidad de la infraestructura siguen siendo problemas que deben resolverse. CONFORME AL INSTITUTO PERUANO DE ECONOMÍA (2009), el concepto de brecha de inversión implica:

Reconocer la falta de inversión para lograr un objetivo específico o satisfacer requisitos de infraestructura específicos debido al uso de instalaciones en condiciones deficientes y/o a las dificultades para satisfacer la demanda actual y futura. El concepto es estático porque proviene de la cantidad total de inversiones necesarias para lograr los objetivos establecidos, no de un plan de inversiones temporales. Como resultado, no es posible comparar el valor actual de estas inversiones con el valor total que se ha recibido.

Como se mencionó anteriormente, la falta de inversión en el sector de infraestructura indica que la infraestructura existente carece de las características necesarias para permitir un desarrollo social óptimo o que no satisface completamente las necesidades de nuestra situación actual.

El Decreto Supremo N° 345-2018-EF aprobó la política de competitividad y productividad del gobierno. " La capacidad de una nación para utilizar eficazmente sus recursos naturales, tanto renovables como no renovables, y aprovechar sus ventajas comparativas con el fin de alcanzar la prosperidad compartida,

compitiendo así en el mercado", según esta política. CONFORME SEÑALA EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS (2018).

Posteriormente, el 28 de julio de 2019, el gobierno presentó el Plan Nacional de Competitividad y Productividad 2019-2030 (PNCP). Para garantizar la competitividad y la productividad de la economía nacional a largo plazo, el PNCP implementará una serie de medidas con la ayuda de infraestructura pública.

El Decreto Supremo N° 238-2019-EF del 28 de julio de 2019 aprobó el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad (PNIC), especialmente en lo que respecta a la infraestructura. El propósito principal es "ayudar en la creación de una agenda de desarrollo transparente y consensuada que permita al Estado peruano llenar importantes vacíos para el desarrollo económico y social del país".

El PNIC seleccionó 52 proyectos que tendrán un impacto significativo en el progreso del país. El costo total del proyecto fue de casi 100 mil millones de soles. Según el Ministerio de Economía y Finanzas de 2019, muchos de ellos están relacionados con la construcción o ampliación de aeropuertos, el transporte, la electricidad, el agua y el saneamiento, según lo solicitado.

La ejecución de más del 46 % de esta amplia cartera de inversiones ya está en marcha. No obstante, según el Memorándum Explicativo del Decreto de Urgencia N.º 018-2019, las principales razones de los retrasos en la ejecución de los proyectos de inversión incluyen, entre otras, la recepción de terrenos relacionados con el desalojo, la obtención de subvenciones, licencias, permisos y aprobaciones, y la coordinación de las áreas de ejecución de los proyectos. Los retrasos pueden producirse por muchas razones; estas son solo algunas de ellas.

En este contexto, el Decreto Legislativo N° 1192, también conocido como DL 1192, es una estructura regulatoria compleja que incluye una serie de procesos para facilitar la transferencia de terrenos para proyectos de infraestructura.

Como resultado, DL 1192 contiene procesos de (i) expropiación, (ii) adquisición directa de terrenos, (iii) pago de mejoras a poseedores que no son "sujetos pasivos", (iv) liberación de interferencias y (v) transferencia interestatal, entre otros.

Antes de ejecutar uno de estos procedimientos, es esencial determinar el terreno que se verá afectado por el plan. Aunque esto pueda indicar una brecha orientada, las señas de terreno que se utilizarán para algunos de los procesos regulados por DL 1992 son cruciales en el ejercicio.

Si no hay registros catastrales, es difícil localizar los terrenos específicos que se ven afectados por un proyecto, cuyo tamaño se mide en hectáreas (para aeropuertos) o kilómetros (para carreteras). Incluso sin registros catastrales, se pueden utilizar las siguientes herramientas para identificar propiedades en áreas grandes, como polígonos de proyectos de infraestructura: (i) solicitar la Base Gráfica de Registros Públicos sobre el polígono de afectación u obtener un CBC correspondiente al polígono del proyecto; y (ii) realizar un trabajo de campo para el levantamiento topográfico y la valía correspondiente.

Solo el efecto sinérgico de esta medida permitirá identificar con precisión al propietario. Una vez que se determine, se informará al propietario sobre los efectos del proyecto de infraestructura en la propiedad. Sin embargo, el DL 1192 requiere certificados catastrales para entidades que no hacen instalaciones catastrales por sí solas, y el MTC tampoco hace instalaciones catastrales si el proyecto no las

hace. La falta de registros catastrales ha llevado a nuevos retrasos en los proyectos de infraestructura.

RETRASO EN LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

En 1996, COFOPRI ha manifestado su insatisfacción con el progreso hacia la formalización de los matrimonios informales en Bailiaje Guripa, propiedad del estado. Debido a su contribución, los GORES tienen el control de ese espacio en el registro rural. Esto significa que aquellos que tienen un registro de propiedad y residen en terrenos que no han sido otorgados por el Estado pueden presentar una petición formal.

En consecuencia, COFOPRI y los GORES tienen la responsabilidad de administrar y tomar posesión de títulos de propiedad, en deducción de los poseedores informales, siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley. Dentro de estas condiciones se incluye el inicio del uso de la tierra desde un momento determinado, ya que la calle en la que se encuentran tiene ciertas características que permiten su titulación, como no estar en áreas de riesgo, arqueológicas o de comunidades campesinas.

Debido a que son bienes informales que surgen de la invasión de terrenos, no se registran en el registro ni en la propiedad inmobiliaria hasta que se completen. Por lo tanto, COFOPRI y GORES crean su propio registro de propiedades informales, clasificando manzanas, parcelas, urbanizaciones y parcelas según sea necesario.

Se realiza un análisis completo tanto técnico como jurídico del bien que se pretende constituir formalmente para crear un catastro. Esto requiere una serie de

visitas al sitio para determinar los derechos actuales y obtener información de varias autoridades, incluido el Registro de la Propiedad del área.

Esto se debe a que si un tercero tiene derechos sobre el terreno que se están formalizando, el proceso se archiva porque su continuación significa que la persona pierde la propiedad a favor del propietario informal. En este caso, el titular debe presentar una demanda contra el titular registrado o el titular para obtener el nombre de dominio y llevar la disputa a un tribunal.[1]

COFOPRI y GORES solo trabajan en tierras del Estado. El estado permite que las propiedades que se poseen informalmente y cumplen con los requisitos legales sean heredadas sin restricciones. Es fundamental mantener la convicción de que los terrenos registrados pertenecen al estado y a particulares.

La falta de un registro de la propiedad tangible supone un obstáculo importante para completar los procesos formales de registro de la propiedad en este contexto específico. El proceso de diagnóstico técnico-jurídico se simplificaría considerablemente con un sistema catastral integrado y actualizado que pudiera confirmar al instante los derechos de terceros en una zona específica. De este modo, se reduciría el tiempo de ejecución del procedimiento. Esto permitiría descubrir si la propiedad está asociada a un propietario registrado en el catastro o en el municipio. Esto sería válido para una gran variedad de propiedades, entre las que se incluyen, entre otras, los yacimientos arqueológicos, las zonas rurales y las reservas naturales.

[1] Existe, sin embargo, un procedimiento de prescripción adquisitiva de tipo administrativo, que se da en supuestos específicos.

Si el registro de tierras no está integrado y actualizado, la información debe obtenerse instalación por instalación. Esto provocará retrasos en el proceso y dificultará que los propietarios informales puedan acceder a sus propiedades y disfrutar de todos sus beneficios.

Aunque en febrero de 2021, el Director Ejecutivo de COFOPRI afirmó que habría alrededor de 2'700,000 hectáreas formalizadas, la cifra real probablemente sea más alta. Según las declaraciones de Barrier S., Sin embargo, en 2019, COFOPRI registró 61,714 propiedades exitosas (COFOPRI (2021)). Si se sigue el ritmo del COFOPRI (2020) y no se amplía el plazo para acceder al proceso de formalización de 2.700.000 propiedades, tomará 43 años y 8 meses.

Sin duda, un registro de la propiedad facilitaría el diagnóstico y aportaría una mayor normalización al mercado inmobiliario. Por otra parte, en los casi veinte años transcurridos desde la publicación del LSNC, poco ha cambiado.

A pesar de que COFOPRI ha sido el líder de la secretaría técnica del SNCP75 desde 2013, y anteriormente la SUNARP había ocupado ese puesto. La Secretaría Técnica del SNCP es el órgano ejecutivo del SNCP y se encarga de la gestión y los registros catastrales y catastrales. Por lo tanto, COFOPRI es responsable de llevar a cabo todas las medidas tomadas por la LSNC, y aunque la regulación de la LSNC ya está establecida pero aún no se ha implementado, COFOPRI es responsable de llevar a cabo todas las medidas tomadas por la LSNC.

LA PROBLEMÁTICA DE LA FALTA DE UN VERDADERO CATASTRO EN EL PERÚ Y SUS CONSECUENCIAS

Como se puede ver en las numerosas contradicciones que se enumeran en su texto, la LSNCP no define el término "suelo catastral" ni sus propósitos. Algunos de ellos son:

1- El artículo 14 de la LSNCP y el artículo 3 del RLSNCP definen el catastro y establecen su ámbito nacional, pero, como hemos visto, el catastro solo se deriva de varias unidades generadoras, como los municipios. Otros compiladores catastrales también lo hacen, pero solo en áreas de interés en lugar de abarcar todo el país.

2.- Según el artículo 4 de LSNCP, el Registro de la Propiedad "puede brindar seguridad jurídica a los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles y sus derechos".

3- Según el artículo 14.4 de la LSNCP y el artículo 3 del RLSNCP, "El Catastro, a través de su relación con el Registro de la Propiedad, proporciona a los usuarios información actualizada sobre todos los derechos inscritos sobre bienes inmuebles". En términos legales, es un registro. SEGÚN PORTILLO A.,(2009). Sin embargo, la afirmación de que una oficina de registro puede acceder a datos catastrales conectándose a un registro catastral es incorrecta. Esto se debe a que las oficinas catastrales no existen en la actualidad y no son reconocidas como instituciones legales o reglamentarias. No funciona como una base de datos catastral porque no crea el mapa catastral en sí mismo. Sin embargo, contiene información catastral condensada que fue creada por los autores catastrales y que sirvió como base para su estructura actual. Por lo tanto, "la idea de que las

autoridades catastrales preserven o promuevan los diversos derechos inscritos en el registro de propiedad es incorrecta y... afectará el funcionamiento de la autoridad registral y también conducirá a la duplicación de funciones". SEGÚN PORTILLO A., (2009).

4- que cada uno de los tres aspectos de una relación registral jurídica pueden ser definidos por el concepto de profesionalismo. Esto implica tanto el sujeto (titular registrado) como el objeto (propiedad y derecho), así como una variedad de situaciones en las que son útiles. SEGÚN PORTILLO A., (2009).

Nuestro método de registro se basa en el principio de especialidad y la técnica del folio real. SEGÚN GUERRA M., (2014). Esto es importante porque permite diferenciar la propiedad de otros terrenos en un momento determinado, lo que evita superposiciones y duplicidades. Esto se debe a que nadie debería preocuparse por lo que se publicita en el Registro porque se sabe que la propiedad existe y nunca es propiedad de otra persona. Como resultado, la propiedad se identificará de manera precisa al ocurrir un ímpetu jurídico. La afirmación de MARÍA GOÑI sostiene que cada uno de los tres aspectos de una relación registral jurídica pueden ser definidos por el concepto de profesionalismo. Esto implica tanto el sujeto (titular registrado) como el objeto (propiedad y derecho), así como una variedad de situaciones en las que son útiles. SEGÚN GUERRA M., (2014).

Respecto a nuestro registro de propiedad, podemos decir que es un registro declarativo, legal y voluntario que no constituye derechos, pero que puede dar sustancia a derechos de propiedad personal para mantener relaciones jurídicas. Además, contamos con un sistema de objeciones que desempeñan un papel económico y efectivo en la sociedad.; SEGÚN GUERRA M., (2014).

Es crucial que todo el país esté debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad para facilitar las transacciones jurídicas y ayudar a los usuarios a identificar claramente los bienes inmuebles inscritos. SEGÚN PORTILLO A.,(2009). Otros autores argumentan que una base catastral precisa y completa no es necesaria porque los catastros se actualizan constantemente y siempre están incompletos. Sin embargo, muchas quejas no sugieren que se hayan establecido procedimientos técnicos para garantizar que el registro funcione de manera óptima. En relación con las calificaciones de registro de los bienes incluidos en las estadísticas, SUNARP. SEGÚN GUERRA M., (2014).

Sin embargo, no solo los administradores están descontentos, sino que el Estado también tiene dudas sobre el registro de la propiedad. SEGÚN GUERRA M. (2014). y de su Base Gráfica Registral (art. 49 y 63 del RLSNCP) porque le proporciona un valor referencial y se debe "a la falta o baja calidad de los mapas o gráficos". Varios escritores han insistido en que, al no disponer de un catastro propio, el Registro de la Propiedad se convierte en una recopilación de información que se recopila por las entidades encargadas de elaborarlo, por lo que carece de respaldo catastral para su registro.

En ausencia de un catastro nacional único o unificado, el Registro de la Propiedad regula un sistema de descripción múltiple. Se requiere un plano aprobado por el municipio o COFOPRI para propiedades ya registradas; si está ubicado en una zona no registrada, se requiere un plano preparado. Sin embargo, si el registro desea utilizar una base catastral georreferenciada, viola la Ley N° 28294 porque una parcela de terreno georreferenciada no puede coexistir con otra parcela de terreno. SEGÚN GUERRA M. (2014).

En última instancia, se utiliza una Ley para unir todo el Sistema Catastral, pero esta Ley contradice mucho las funciones y muebles individuales del Registro de Predios.

III.- RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS.

Para calcular el número de expedientes solicitados en el Registro Civil de Espinar, utilizamos el Sistema Nacional de Registro Público disponible por la UTI (División de Tecnología Informática). Para una mejor comprensión, la información siguiente se resume en tablas y figuras.

Los datos corresponden a los meses de Junio a mayo del año 2021 - 2022.

Aunque es cierto que el estudio se llevó a cabo en la Oficina Registral de Espinar, las comparaciones cuantitativas y el acceso a la información se han considerado.

De esta manera, obtuvimos información del Sistema Nacional de Registros Públicos a través de varias solicitudes enviadas por el departamento de catastro, que se detallará a continuación.

Tabla 1

Actos que requieren informe previo de catastro presentación de los años 2021 – 2022.

Para la inscripción de los siguientes actos se requiere el Informe Técnico previo de la Oficina de Catastro:

a. Inmatriculaciones.

b. Acumulación e Independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.

c. Inscripción de perimétricos y lotizaciones de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.

d. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios inscritos.

e. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. También las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el Registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.

f. En todas las etapas de las Habilitaciones Urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.

g. Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes pre independizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

h. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.

i. La inscripción de servidumbres en la partida de la concesión que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados, tal como se regula en la Directiva N°006-2011-SUNARP/SA.

j. Inscripciones de las áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados, conforme se regula en la Directiva N°01-2012-SUNARP/SA.

k. Inscripción de Código Único Catastral - CUC

l. Otros supuestos que otras normas determinen.

Tabla 3

ACTOS QUE REQUIEREN INFORME PREVIO DE CATASTRO PRESENTADO EN LOS AÑOS 2021 – 2022

SINARP (DATOS DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS PRESENTADOS ENTRE JUNIO – MAYO) 2021 – 2022.	INSCRITO	TACHADO	TOTAL DE TITULOS PRESENTADOS ENTRE JUNIO Y MAYO (2021-2022)
• INMATRICULACION.	16	30	46
• ACUMULACIÓN E INDEPENDIZACIÓN.	19	9	28
• INSCRIP. DE PERIMÉTRICOS Y LOTIZACIONES DE POSESIONES.	6	10	16
• RECTIFICACIÓN, MODIFICACIÓN, DELIMITACIÓN O DETERMINACIÓN DE ÁREAS.	12	30	42
• LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	12	28	40
• HABILITACIONES URBANAS	2	1	3
• RECEPCIÓN DE OBRAS	1	2	3
• LOS ACTOS A LOS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 133 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS	X	X	X
• SERVIDUMBRES	2	7	9
• INSCRIPCIONES DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.	3	5	8
• INSCRIPCIÓN DE CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL - CUC	4	2	6
TOTAL			201

Conforme a la SINARP, se detalla los actos Inscritos y tachados en los Periodos 2021 – 2022 (junio – Mayo). A fin de poder determinar de manera exacta y en un proceso cuantitativo los resultados de los actos registrados y los actos Tachados, de los resultados emitidos por el área de catastro:

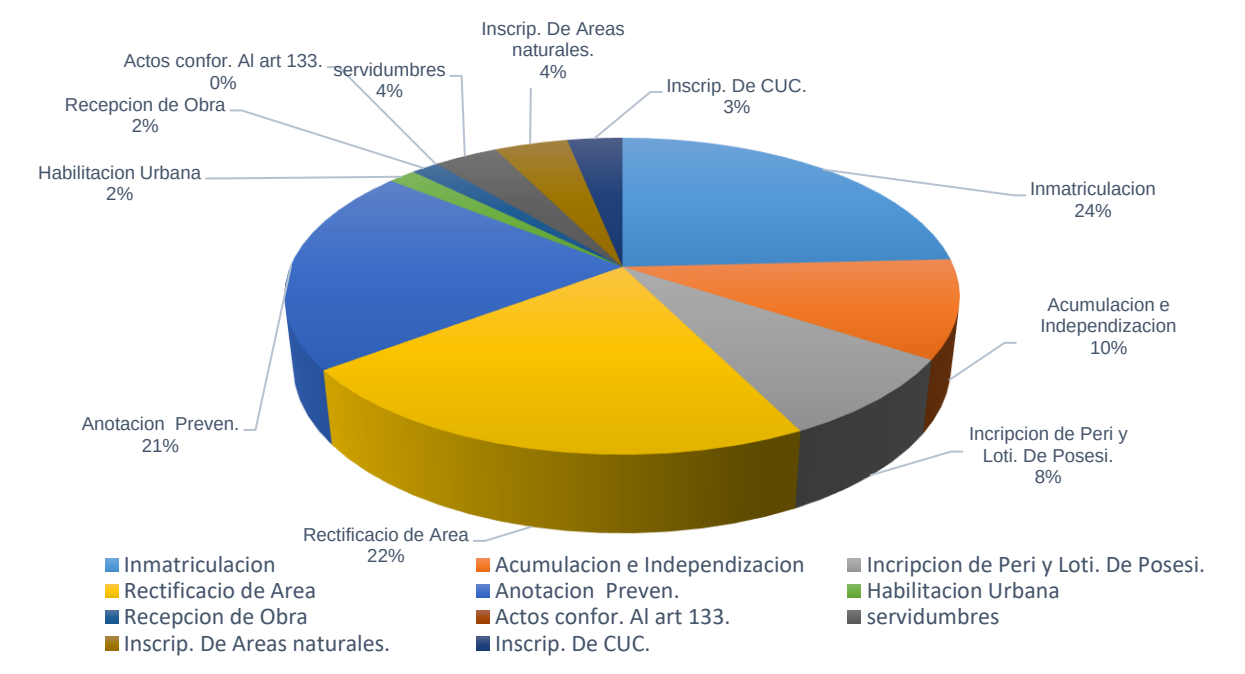
Tabla 4

ACTOS QUE REQUIEREN INFORME PREVIO DE CATASTRO.

• INMATRICULACION.	**46**
• ACUMULACIÓN E INDEPENDIZACIÓN.	19
• INSCRIP. DE PERIMÉTRICOS Y LOTIZACIONES DE POSESIONES.	16
• RECTIFICACIÓN, MODIFICACIÓN, DELIMITACIÓN O DETERMINACIÓN DE ÁREAS.	42
• LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	40
• HABILITACIONES URBANAS	3
• RECEPCIÓN DE OBRAS	3
• LOS ACTOS A LOS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 133 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS	X
• SERVIDUMBRES	7
• INSCRIPCIONES DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.	8
• INSCRIPCIÓN DE CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL - CUC	6

Figura 3

RESUMEN DEL PORCENTAJE DE ACTOS DERIVADOS A CATASTRO INGRESADOS EN LA OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR CANTIDAD DE TITULOS 2021 – 2022(JUNIO – **MAYO)**



Nota: SINARP (SISTEMA NACIONAL DE LOS REGSITROS PUBLICOS) ELABORADO POR EL INVESTIGADOR.

Figura 4

RESUMEN DEL PORCENTAJE DE TITULOS INGRESADOS POR MES EN LA OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR DEL TOTAL DE 201 TITULOS (2021 – 2022)



Nota: SINARP (SISTEMA NACIONAL DE LOS REGSITROS PUBLICOS) ELABORADO POR EL INVESTIGADOR.

Figura 5

Actos que requieren informe previo de catastro

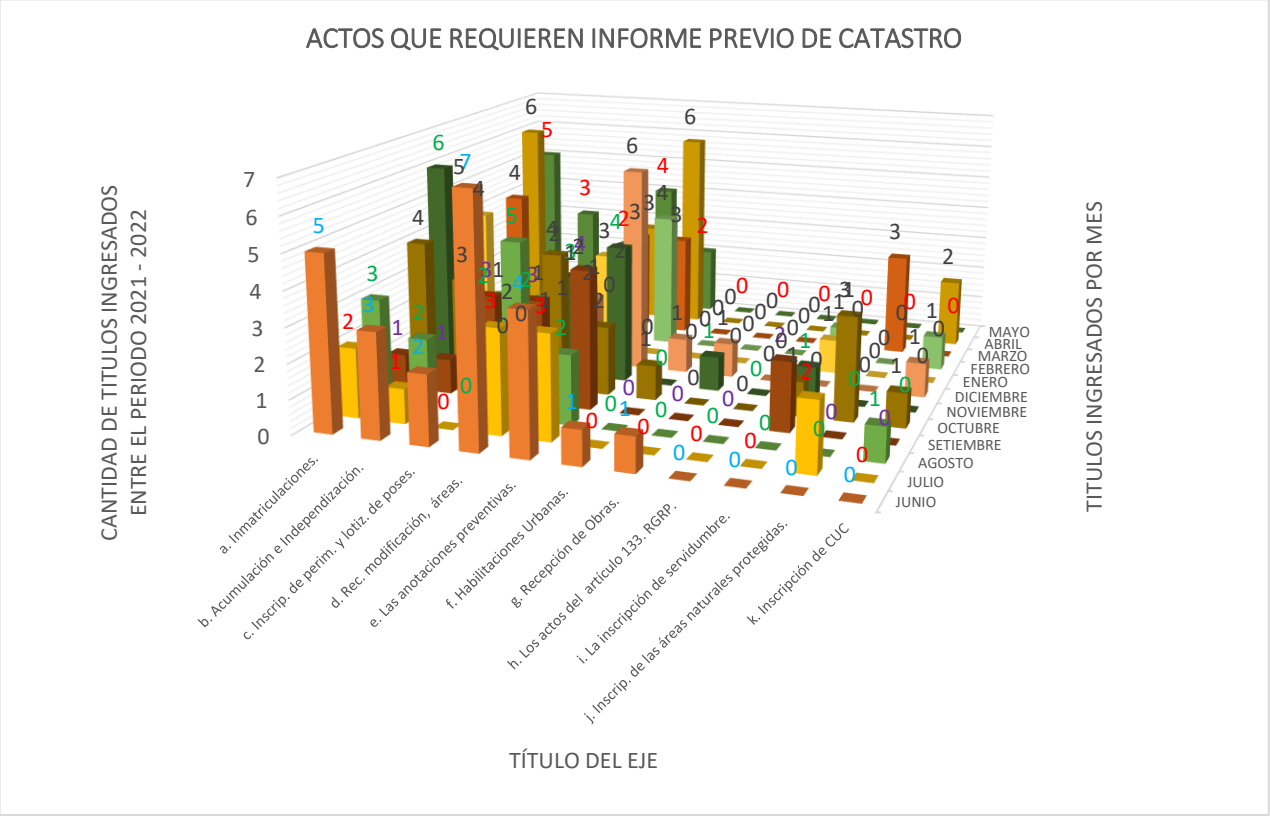
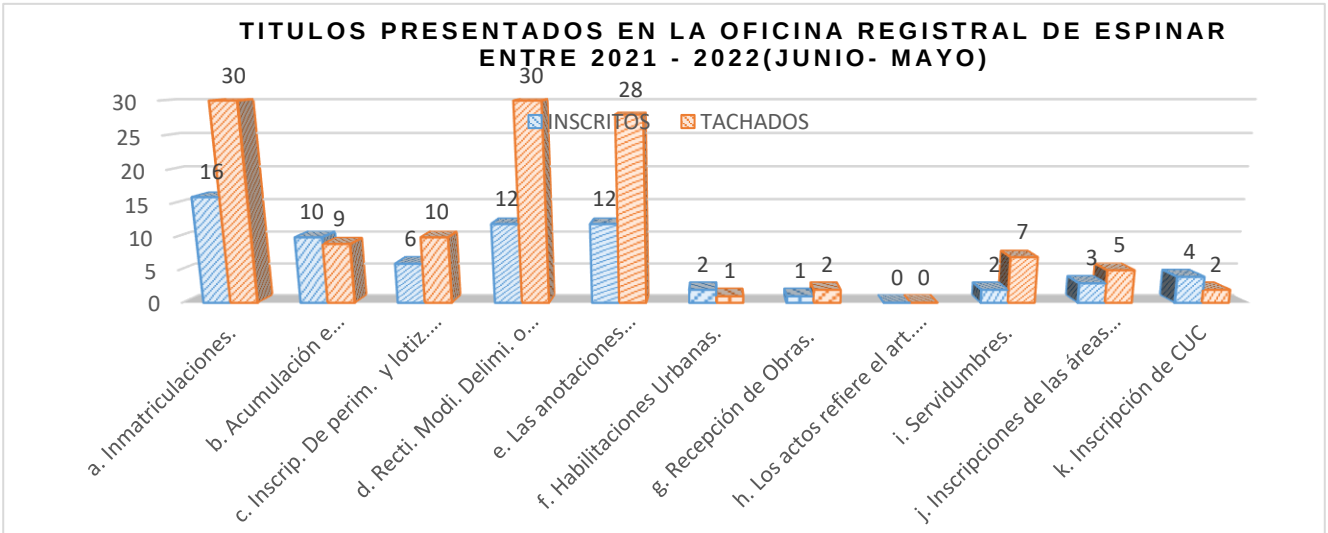


Figura 6

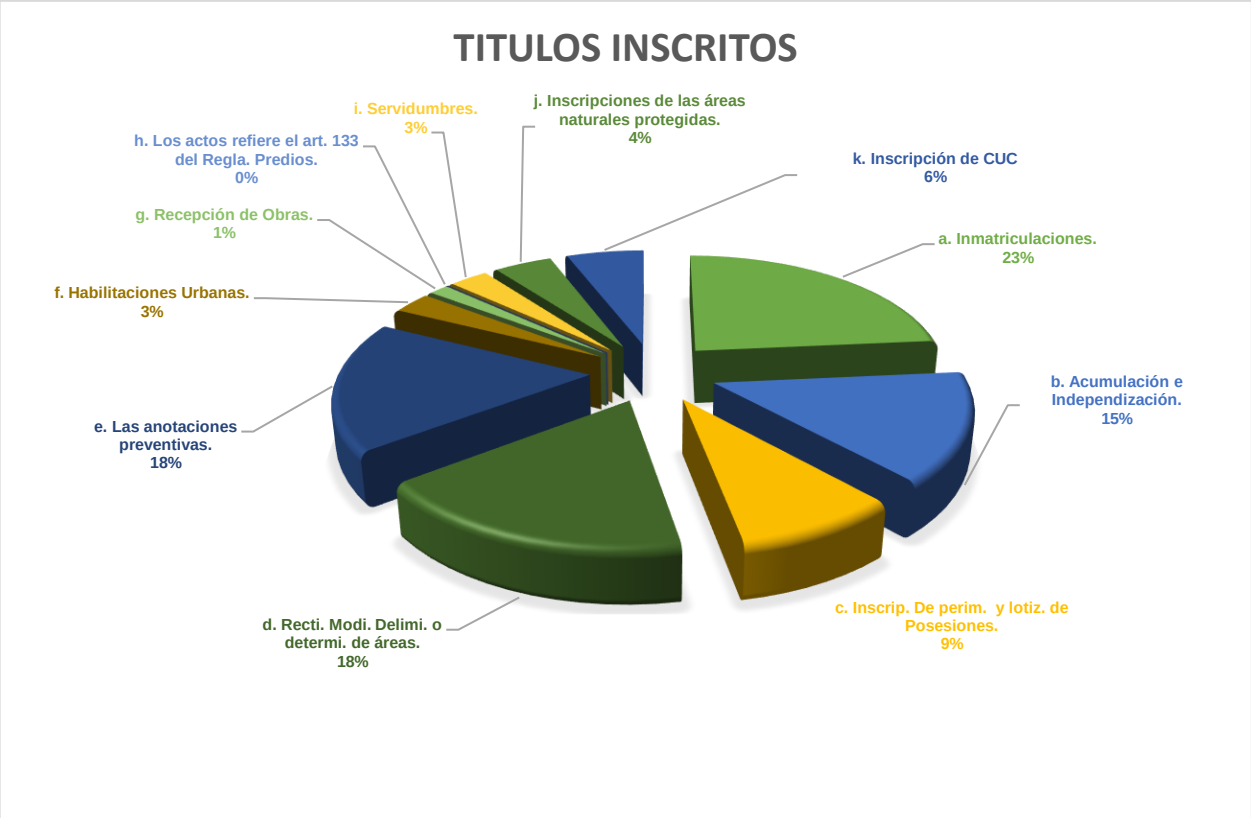
Títulos presentados en la oficina registral de espinar



	a. Inmatriculaciones.	b. Acumulación e Independización.	c. Inscrip. De perim. y lotiz. de Posesiones.	d. Recti. Modi. Delimi. o determi. de áreas.	e. Las anotaciones preventivas.	f. Habilitaciones Urbanas.	g. Recepción de Obras.	h. Los actos refiere el art. 133 del Regla. Predios.	i. Servidumbres.	j. Inscripciones de las áreas naturales protegidas.	k. Inscripción de CUC
INSCRITOS	16	10	6	12	12	2	1	0	2	3	4
TACHADOS	30	9	10	30	28	1	2	0	7	5	2

Figura 7

Títulos Inscritos



La mayoría de estas grabaciones o acciones que modifican la descripción física de la propiedad ya se han realizado o se realizarán independientemente de la información visual que haya validado la entidad, como se muestra en el gráfico anterior. Esto resulta en discrepancias en la mayoría de los registros de bienes raíces entre la descripción literal de la propiedad proporcionada por el asiento del registro, junto con el título del expediente correspondiente, y la descripción real de la propiedad. En esta situación, las solicitudes de registro de títulos que requieren cambios en la presentación física de los bienes inmuebles se rechazan porque los documentos de registro no están completos.

La normativa vigente exige que se apliquen cualquiera de los procedimientos anteriores para la rectificación de áreas, linderos y perímetros porque la rectificación puede afectar a los propietarios de inmuebles colindantes si la desviación excede el rango permisible. Sin embargo, la discrepancia entre las descripciones físicas registradas y reales está dentro del margen de tolerancia del registro catastral en una gran cantidad de propiedades. Sin embargo, esto no puede considerarse debido a la falta de un registro histórico de la propiedad. Polígonos de tierra que están frente al BGR o no están incluidos. Por lo tanto, al registrar actos que cambian la descripción física de un inmueble, se produce una observación porque no se puede verificar la conformidad del área catastral con el historial registral o porque existen inconsistencias inexactas con polígonos en el área catastral. Visite BGR.

En situaciones como estas, la información catastral debe ser priorizada para corregir errores de registro. Es importante destacar que el Registro de la Propiedad no es un compilador catastral. En cambio, se basa en la información proporcionada por un compilador catastral y se complementa con la información necesaria. Profesionales inmobiliarios responsables de evaluar los aspectos físicos de la propiedad. Por lo tanto, el registro catastral puede otorgar el derecho a actualizar la información registrada que sea inadecuada o errónea con respecto a los datos descriptivos físicos de la propiedad, siempre que no se vulneren los derechos de los propietarios colindantes.

La regulación de casos especiales de saneamiento del inmueble aborda la conclusión anterior. El artículo 73 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA establece que la situación en los terrenos rurales bajo jurisdicción de los Gobiernos regionales se verificará si no hay suficiente información técnica en el marco. La

Cofopri reemplaza los datos del registro inmobiliario con información visual para los bienes inmuebles en las zonas registrales. Se amplía el asiento recto correspondiente si es necesario, sin exceder los límites permitidos. De manera similar, el artículo 47 de la Ley N° 30230 establece que, en los proyectos de inversión, tanto públicos como privados, la información de sitio debe superar la información de campo. Se registran cuando (i) el título archivado contiene planos imperfectos que carecen de georreferenciación, área, medidas perimétricas, datos técnicos o coordenadas arbitrarias; (ii) no hay planos en el título archivado, pero dentro de los rangos de tolerancia correspondientes; o (iii) superposiciones gráficas creadas por coordenadas desplazadas o coordenadas en predios inscritos. (iv) que los datos técnicos del terreno estén dentro de los rangos de tolerancia establecidos en las normas SNCP; y (v) que la medida del área o la medida perimétrica del terreno inscrito se exprese de manera diferente del sistema métrico decimal, siempre que ambas medidas sean equivalentes o dentro de los rangos de tolerancia correspondientes.

Sin embargo, modificamos la Ley N° 28294 para incluir Es urgente reflejar las disposiciones que se aplican, ya que no existe una regla general que especifique el supuesto de que la información catastral emitida por una agencia catastral tiene prioridad sobre la información registral inexacta o incompleta. La información publicada por los organismos catastrales tiene prioridad sobre la información registral incompleta o inexacta y ayuda a corregir imprecisiones registrales.

En nuestra opinión, sería necesario difundir información catastral y no registral para corregir inexactitudes registrales según el tipo de registro, incluso si no se modificara la Ley N° 28294. Se pueden aplicar supuestos sobre la elegibilidad para

el registro. datos proporcionados por oficiales de catastro. Como se mencionó anteriormente, se registra la versión oficial de las características físicas del suelo, a menos que sea necesario realizar deslindes, demarcaciones, medidas o modificaciones territoriales.

Como se mencionó anteriormente, para corregir inexactitudes en el registro de manera unilateral, el TR prefiere la información catastral a la inscripción registral sin recurrir a los procedimientos de rectificación previstos en la normativa vigente cuando se trate de correcciones territoriales por errores de cálculo o correcciones territoriales. La información ha sido dada más importancia que la información del libro.

¿Qué tipo de Catastro existe en el Perú?

La SUNARP no es un ente generador de catastros en Perú, y su única ubicación es el Área de Catastro. Sin embargo, si la SUNARP tiene dependencias en sus zonas registrales que recopilan información catastral de otras instituciones, la SUNARP no es un ente generador de catastro. SEGÚN GUERRA M.,(2014). Sin embargo, este mismo nombre tiende a engañar a los usuarios ilegítimos sobre las funciones y tareas de SUNARP, por lo que es conveniente cambiar la normativa y llamarlo Oficina Base de Gráficos de Registro. SEGÚN VASQUEZ O.,(2013), Estas áreas catastrales no son áreas catastrales porque no se realiza catastro, es decir, no se recopilan datos sobre los bienes en su presencia real.

En Perú, hay varias instituciones encargadas de llevar a cabo el catastro, cada una de las cuales utiliza diferentes métodos de medición, lo que da como resultado varios resultados y decisiones a nivel estatal con resultados o datos consistentes, según varios expertos. Varias organizaciones, incluyendo COFOPRI, SUNARP, municipalidades provinciales y distritales, el Instituto Geográfico

Nacional, el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico, entre otras, crean registros catastrales. A diferencia de España, la publicidad en Perú no se basa en registros catastrales para ser registrada. Aunque la información del catastro es útil para muchos fines, especialmente para fines tributarios, varios actores realizan diferentes tipos de levantamientos para registrar bienes inmuebles. Esto ocurre incluso cuando la tecnología catastral se utiliza para varios objetos. Según varios autores, esto presenta desafíos. No existe un catastro nacional en Perú y los catastros que han sido compilados por diferentes órganos no son compatibles entre sí. SEGUN PORTILLO A.,(2009)

En consecuencia, se estableció el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral de la Propiedad (SNCP) con el objetivo de unificar los estándares, términos y procedimientos técnicos de las diversas autoridades catastrales del país y conectar el SNCP con el registro de la propiedad. De acuerdo con los datos recopilados por la oficina de catastro, SEGÚN PORTILLO A.,(2009) y de esta manera, el Registro de la Propiedad puede proporcionar datos confiables sobre la existencia real de los bienes.

¿Es posible la unificación del Sistema Catastral y el Registro de Predios en el Perú?

Es fundamental entender la diferencia entre el catastro y la SUNARP en Perú, ya que ambos son un sistema catastral formado por diversas entidades que trabajan juntas para mantener una base de datos catastrales. Como resultado, no se ha logrado lograr una integración hasta el momento. Tiene varios propósitos, ya que son leyes de la creación. Aunque el catastro es principalmente un asunto técnico, los registros de la propiedad están obligados legalmente a publicar y solicitar información técnica sobre las áreas catastrales dentro de la base de datos

catastrales. Sin embargo, tampoco es posible, incluso si la ley lo autoriza. Como se mencionó anteriormente, estas dos empresas trabajan juntas y deben comunicarse e intercambiar información para garantizar la seguridad jurídica esencial del sector inmobiliario. Portillo Flores Señala que la seguridad jurídica se basa en dos pilares fundamentales: los registros de la propiedad y el catastro (donde se proporciona información jurídica relevante: ubicación adecuada y descripción física del inmueble). Por otro lado, la mayoría de los autores están de acuerdo y no deberían participar porque aún no se ha establecido la única forma de implementar el catastro a nivel nacional, lo que les permite trabajar juntos en ambas instituciones. Se realiza utilizando dos bases de datos catastrales.

Además, cuando las características físicas de una propiedad cambian, como cuando cambia el ámbito catastral, todos los tipos de documentos que deben registrarse no se ven afectados por estos cambios. CONFORME SEÑALA VASQUEZ O.,(2013).

Creemos que la consolidación no es posible porque los registros son más dinámicos y la estructura de propiedad de un mismo inmueble cambia constantemente; no estoy de acuerdo con algunos autores. No obstante, esto es falso. Como se demostró anteriormente en el curso de auditoría catastral, el catastro no es estático porque el crecimiento de las propiedades es muy dinámico y es una base de datos, por lo que necesita un mantenimiento adecuado para mantenerse actualizado con datos fundamentales para identificar a alguien, no solo sus características.

Sin embargo, estoy de acuerdo con algunos escritores que mantienen el catastro y el Registro de Predios que deben trabajar juntos de acuerdo con la Ley N° 28294 y en conjunto. Agencias Independientes: Dos agencias, cada una con su

propia información, trabajarían juntas porque actualmente no existe una base de datos catastral integrada y completa con soporte y mantenimiento digital adecuado, así como duplicados. Seguirá apareciendo. Esto indica que no se puede conectar un sistema gráfico al Registro de la Propiedad. CONFORME SEÑALA GUERRA R.,(2014). Los informes catastrales actuales, que también son obligatorios, se entregan en papel, por lo que el registrador no conoce las superposiciones y pliegues en algunos de los gráficos utilizados actualmente en el catastro español. Esto se debe a que los gráficos son insuficientes y proporcionan solo datos parciales. CONFORME SEÑALA VASQUEZ O.,(2013). El registrador no podrá reconocer esto, y incluso si los gráficos son de alta calidad, no podrá entenderlo porque carece de conocimientos técnicos. En resumen, el Registro Catastral y el Registro de la Propiedad deben colaborar y unirse en un solo proceso, con el Registrador participando más activamente en la elaboración de los planos. Es necesario cambiar el proceso de registro, pero no estamos de acuerdo con la ley actual que exige que la SUNARP informe para ser más proactiva.

VASQUEZ ASENJO SUGIERE, Es posible modificar y organizar esta base de datos en Perú para que sea accesible a todos los actores involucrados, incluyendo la SUNARP, que se enfoca en la "adaptación de emergencia a la era de la sociedad de la información" y la "optimización de trámites, promoción y capacitación". Hace publicidad que parece real utilizando la misma base de datos. Finalmente, buscamos una base de datos catastral que pueda ser utilizada por SUNARP y otras empresas para mejorar sus resultados. Estoy de acuerdo con lo que se dijo en el curso de auditoría catastral anterior. Debido a que los datos catastrales son más que datos según el Derecho del Mar, no tienen sentido en comparación con los servicios que se obtienen al procesarlos. Lo que realmente no

vale este disco es el servicio que ofrece. Solo podemos hablar de su integración si estos datos se transforman en una plataforma digital y otros actores pueden agregar y mejorar sus propios datos a esta base de datos catastral. De acuerdo con Portillo Flores, no se han establecido normas públicas ni acuerdos políticos para llevar a cabo el mantenimiento catastral de manera sostenible desde la aprobación de la ley en 2004. No es posible asignarle un DNI a una propiedad porque la base de datos catastral carece de CUC.

No obstante, según Vasquez Asenjo, Cuando se trata de una casa unifamiliar económica, el Registrador necesita participar más activamente. Esto se debe a que en España, es el Registrador quien recibe el mapa y verifica que cumple con ciertos requisitos para que los planos sean incluidos en el expediente registral. Es necesario capacitar al Registrador en aspectos técnicos para que pueda "validar" esos planos y eliminar la noción de la conexión entre la parábola jurídica de la esfera apuntada y el asiento gráfico creado por el verdadero Registro de Predios para brindar una ayuda más activa. Hay un argumento en el curso de auditoría catastral organizado por SUNARP que sostiene que no debemos esperar una base de datos perfecta; en cambio, debemos seguir con lo que tenemos y completarla a medida que avanzamos. Completamente estamos de acuerdo con esta idea. Y porque hacer algo es mejor que seguir haciendo planes que nunca funcionan.

¿Cuáles son los procedimientos y problemas registrales en los que obligatoriamente participa el Catastro para buscar la concordancia entre la realidad extra registral y el Registro?

Según el artículo 11 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de SUNARP (RIRP), para ser registrados o inscritos, los títulos deben presentar un

informe del área catastral. Se requiere previo informe técnico del área catastral para la inscripción en su registro o modificación física del mismo. Creemos que el registro se registra con la ayuda del registro catastral, y que el registro debe trabajar en estrecha colaboración con el registro, como señaló el señor Morales Godot. Tenga en cuenta algo. De acuerdo con los principios del Real Folio, Godot sostiene que cada unidad inmobiliaria debe tener su propio asiento registral para registrar todas las acciones relacionadas con la propiedad. Debido a la ausencia de un catastro y a la implementación del registro, las dificultades más habituales con las que se encuentra el registro son la duplicación de inscripciones, la superposición y los casos en los que los datos del registro no se corresponden completamente con la realidad, ya sea en términos de líneas y medidas perimetrales o de superficie total. SEGÚN MORALES J. Y ALAMO P., (2000), Uno de los requisitos que exige nuestra ley es el catastro, ya que ayuda a los registros a identificar y describir bienes inmuebles. SEGÚN MORALES J. Y ALAMO P.,(2000) Como hemos demostrado, los registros solicitan esta información porque no existe, no se puede recuperar y no tienen acceso físico a lo que se registra. Los registros solicitan esta información principalmente por esta razón. "Para apoyar esto, necesitamos un sistema catastral". SEGÚN MORALES J. Y ALAMO P.,(2000)".

El artículo 9 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios (RIRP), aprobado por Res. El RIRP más reciente, que fue aprobado por Resolución número 540-2003-SUNARP/SN (21/11/03), con su artículo 11 todavía es válido al momento de resolverse el expediente en estudio. La Resolución 097-2013-SUNARP/SN, emitida el 4 de mayo de 2013, aprobó el número 248-2008-SUNARP/SN (30/08/08) y el artículo 11 del RIRP.

A pesar de que la Ley 28294 creó el Sistema Catastral Nacional Integrado y su conexión con el Registro de la Propiedad, "el Departamento Catastral funciona independientemente del Registro de la Propiedad y no hay o muy poca coordinación [...] sigue sin confirmarse". SEGÚN MORALES J. Y ALAMO P., (2000)" En cuanto al trabajo de coordinación, nos referimos principalmente a la "comunicación entre la oficina registral y las autoridades catastrales". En realidad, para la inscripción de terrenos urbanos y rústicos, es legalmente necesario presentar los documentos catastrales. SEGÚN MORALES J. Y ALAMO P., (2000), Esta coordinación no significa que las funciones de ambas organizaciones se confundan. La información registrada en el catastro no puede tener efectos legales, incluso si ambas entidades trabajan juntas. La única tarea del Registro es revelar la propiedad de una propiedad.

Se requiere una explicación debido a que algunos componentes del activo no pueden ser identificados o localizados. Como resultado, esta calificación tiene como objetivo garantizar que no solo se realicen controles del propietario registrado y de las partes sucesivas relacionadas con el bien, sino que también "se genera una correspondencia nuevamente entre la entrada del antecedente y la parte consecuente". SEGÚN RIMASCCA A., (2015)". Además, los derechos del propietario (ya sean derechos reales u otros derechos reales) deben registrarse para los derechos que se transfieren a través de transacciones legales. Por lo tanto, para calificar, no solo se debe identificar al propietario registrado. Nos basamos en determinación, experiencia y especificación para ello. Su objetivo es definir de manera precisa los elementos que componen una escritura de registro, que incluyen la propiedad, el dueño registrado y los derechos que se crearon en esa propiedad para el propósito correcto.

El proceso de registro de bienes raíces requiere una serie de documentos específicos. Es el sujeto de propiedad, es decir, el bien que debe coincidir con la descripción del bien entre la descripción del documento y el registro de propiedad. Esto es el asunto jurídico.

A pesar de que el Código Civil no menciona el concepto de especialización, el artículo 4 del título preliminar del Reglamento General del Registro Público establece lo siguiente: "cualquier acto o derecho posterior relacionado con los mismos". SEGÚN RIMASCCA A.,(2015), Este principio busca que "la publicación de los títulos y derechos se realice de manera ordenada, clara y completa, para que todos estén plenamente informados no solo de los títulos y derechos registrados, sino también de su alcance". SEGÚN RIMASCCA A.,(2015), Si ya existe un historial de registro, la oficina de registro solicitará una explicación en función de la compatibilidad entre la información del registro y la información del título buscada. Esto nos permite asegurarnos de que los bienes que se nos transfieren, así como el propietario, estén registrados correctamente en el registro. Además, demostramos a través de la doctrina de especialización que una sola entidad se utilizó para transferir los activos que se nos transfirieron. Para mantener el bien fácilmente identificable, el propietario registrado, quien es responsable de transferirlo, está inscrito en el registro del bien. La necesidad de clarificar el registro está relacionada con este principio», señala García García (2015). Es decir, hay que determinar cuáles son los requisitos previos para la inscripción en el registro de acuerdo con los bienes inmuebles, la propiedad, los derechos reales y los procedimientos legales., una serie de manifestaciones de un principio de decisión o experiencia.

Primero, se debe completar correctamente la ficha para que pueda fijar las medidas de su área, líneas y medidas perimétricas. No es posible volver esa dependencia porque no se puede rectificar sino identificar la medida correcta. Para corregir esas distintas medidas con respecto a lo establecido correctamente, Corresponde a la persona que solicita la comisión rogatoria decidir qué recurso pasivo es el más adecuado a sus circunstancias. Existen diversos precedentes obligatorios que forman parte de los numerosos procedimientos de registro. Estos procesos de registro son:

3.5.- Identificación del predio y Tolerancia Catastral Registral

Entre los precedentes relacionados con la identificación del predio tenemos: SEGÚN GUERRA R., (2014), El primer precedente establece que las diferencias en el área, límites y dimensiones circunferenciales del bien inmueble transferido que se solicite para su registro no serán consideradas a menos que existan otros factores suficientes para identificarlas. Identificar únicamente los elementos, superficie, bordes y dimensiones circundantes del inmueble a suministrar y, si difieren de los registrados en el Registro de la Propiedad, aplicar las tolerancias establecidas en la normativa para determinar si se requiere un juicio. Se corregirá de acuerdo con los procedimientos actuales. Aprobado por el 99° Pleno del Tribunal Registral.

El Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ha utilizado este precedente en varias sentencias que indican que las inscripciones en el registro deben ser compatibles con el título, pero a la vez cumplir con el deber. De acuerdo con el artículo 31.2 del Reglamento General del Registro Público, la inscripción será facilitada por la Autoridad de Registro. También afirma que la descripción de la materia de transferencia en el título no es necesariamente idéntica

a la registrada, pero el Registrador puede concluir que los elementos del título son suficientes para acreditar que sus propiedades son idénticas dentro de los límites razonables y de la discreción de la función registral".

Debido a que el área se considera un elemento identificativo, se debe verificar la cadena al transferir la propiedad. Sin embargo, si existe una diferencia entre el área consignada en el expediente y el área adjunta al plano insertado en el título otorgado, y la diferencia está "dentro del 2.5% del rango permisible para el registro catastral", se realizarán ajustes. Si estas estimaciones catastrales exceden los límites permitidos, se deben corregir de oficio mediante la difusión de la información catastral. SEGÚN GUERRA R.,(2014),

La Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, publicada en la crónica oficial "El Peruano" el 29/8/2008, establece los límites y características de la tolerancia catastral registral. Esta tolerancia se aplica tanto en la asonada catastral como en el Registro de Predios, siempre y cuando "la información proporcionada por la gráfica catastral en la vida coincida con la testimonio gráfico registral y/o título de inscripción". SEGÚN GUERRA R.,(2014).

Luego, La propiedad puede registrarse porque el Juzgado de Registro «considera que existen suficientes datos coincidentes de la propiedad, tales como la dirección, la ubicación geográfica, los propietarios registrados, los límites y las medidas perimetrales, así como el miembro del registro en el que está inscrita». El Consejo Nacional de Catastro está de acuerdo con la directiva del Registro, pero esta indulgencia permite al Registro dar a conocer un procedimiento incorrecto que, sin duda, distorsionará la Base de Datos Catastral en el futuro. A.

Prevalencia catastral

Diferentes normas establecen la generalidad de los planos cuando hay discrepancias entre los datos gráficos del registro de la propiedad y los datos del

registro del área de catastro o los datos recopilados por el verificador catastral. Los planes del COFOPRI para la desinfección pública de terrenos urbanos y rurales, así como el D.S., se establecen en el Decreto 1089. La disposición 032-2008-VIVIENDA establece que si los planos de COFOPRI indican que no afectan a terceros y contienen información principalmente sobre bienes inmuebles, se continuará con la correcta inscripción. Finalmente, la Ley N° 30230, "Ley de Fortalecimiento de Medidas Tributarias, Simplificación de Trámites y Permisos de Promoción y Dinamización de Inversiones", regula procedimientos especiales para la protección legal física para el saneamiento de bienes inmuebles en proyectos de inversión y también promueve la investigación de campo de una empresa inmobiliaria. Básicamente, se crean supuestos en los que el registro inmobiliario prevalece siempre que la diferencia entre los dos datos se mantenga dentro de los límites de tolerancia correspondientes. SEGÚN GUERRA R.,(2014),

De hecho, la difusión catastral es una opción que puede evitar disputas, siempre que las diferencias sean mínimas y no se violen los derechos de terceros.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La mayor parte de los terrenos registrados en nuestro sistema durante una solicitud de inscripción o modificación de la extensión física de la propiedad no contaban con información gráfica verificada ni con una autoridad catastral que los respaldara. Debido a ello, existían discrepancias entre el registro de la propiedad y las medidas utilizadas para determinar el perímetro y los límites de la misma.

SEGUNDA. Cuando se inscribe el título en el registro, a menudo se hacen comentarios en respuesta a discrepancias entre la descripción física de un inmueble inscrito en el registro de la propiedad y la realidad física del inmueble. Como resultado, es necesario actualizar la descripción física del inmueble inscrito.

TERCERA. La existencia de la deficiencia, omisión o error en los datos gráficos contenidos en los antecedentes registrales, los datos técnicos aprobados por la entidad creadora del registro deben poder corregir los errores del registro sin que se aplique ninguna medida correctiva en este ámbito(i) la descripción literal de la propiedad en la inscripción registral y la que figura en un documento gráfico refrendado por una autoridad catastral deben ser coherentes; y (ii) las diferencias en las mediciones de superficie, linderos o perímetro deben estar dentro de los márgenes de tolerancia.

RECOMENDACIONES.

PRIMERA. El Poder Ejecutivo deberá de disponer una reingeniería total del Sistema Nacional de los Registros Públicos, el cual podrá permitir contar con procesos y/o procedimientos , que pudieran simplificar la ACTUALIZACIÓN DE DATOS DE LAS PARTIDAS ANTIGUAS, FICHAS Y TOMOS REGISTRALES CON LA INTERVENCIÓN DE LOS VERIFICADORES CATASTRALES ASÍ PODER ACTUALIZAR LA BASE GRAFICA REGISTRAL, ESTO CON LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO; Además de eliminar el actual Reglamento General de Registro y otros formularios y procedimientos engorrosos, esta ley también permite estandarizar diversos sistemas informáticos.

SEGUNDA. Si no hay un verdadero catastro unificado del registro de terrenos en Perú, los proyectos de infraestructura seguirán demorando y retrasando la entrega de terrenos, ya sea para fines privados o públicos. Esto provocará una saturación del registro inmobiliario y los municipios seguirán pagando los impuestos. No obstante, llevar a cabo proyectos de gran envergadura es una forma de enfrentar la situación actual.

TERCERA. Para llevar a cabo proyectos de gran envergadura, En este contexto específico, es fundamental encontrar las cualidades y comprender cómo les afecta el proyecto. Los términos «diagnóstico técnico-jurídico» y diagnóstico físico-jurídico son intercambiables, es la solución si no hay registro de propiedad inmobiliaria.

Un diagnóstico técnico-Un título simple, que se obtiene antes de la compra de una propiedad reconocida, es diferente de un título legal. Esto se debe a que

para obtener un título legal es necesario realizar un examen jurídico más exhaustivo. No basta con averiguar si el propietario registrado o municipal de la propiedad es el verdadero propietario o si existen impuestos o gravámenes que impidan el uso o la transferencia de la propiedad. En cualquier otro caso, es de suma importancia encontrar e investigar la ubicación exacta de la propiedad. Para llevar a cabo el procedimiento se requiere un equipo de especialistas en registro de la propiedad, que incluye topógrafos, ingenieros y abogados.

Según el análisis realizado, para reducir estos inconvenientes, el plan consiste en unir varios municipios y entidades que, por diversas razones, han establecido sus propios catastros. Además, al no tener una autoridad centralizada para la creación de sus catastros, estos tenían total independencia en su elaboración, creando un modelo descentralizado y autárquico. Un sistema centralizado podría ser la mejor opción en ese sentido. donde destacamos varias ventajas de llevar a cabo ese cambio.

Entre los argumentos a favor de un sistema centralizado se encuentran:

i. La capacidad financiera del gobierno central, que tiene la capacidad de destinar más fondos a la preparación de propiedades que los gobiernos locales Esto se debe a un presupuesto mayor, lo que significa que la oficina central tiene menos responsabilidad en la creación y mantenimiento del registro. El gobierno central también puede aprovechar las economías de escala estableciendo un registro de bienes raíces nacional en lugar de provincial y implementándolo a costos más bajos en la región.

ii. Una excelente inversión sería reducir la disparidad entre los municipios que están conectados al sistema de catastro y los municipios que no tienen registros inmobiliarios. Esto se debe a que los municipios son las entidades que proporcionan y deciden si crean registros inmobiliarios catastrales, las autoridades implicadas en el fraude inmobiliario pueden haber tenido motivaciones políticas o limitaciones financieras que les llevaron a tomar esta decisión. Además, es posible que nadie sepa qué motivó esta elección.

iii. Aumentar la colaboración con la organización de registro de propiedad (SUNARP). La cooperación interinstitucional entre las autoridades catastrales y los registros de propiedad inmueble se fortalecerá aún más con la dependencia de la SUNARP del gobierno central. Esto es diferente a lo que sucede en la actualidad, cuando hay tanta coordinación interinstitucional como gobiernos locales en el país.

iv. Trabajar en conjunto con COFOPRI, INGEMMET y SERNANP, entre otras entidades generadoras de catastro y bases gráficas, ya que todas estas entidades, junto con la SUNARP, dependen del Gobierno Central.

En este sentido, la centralización de las funciones catastrales ayuda a los gobiernos locales a desempeñar las funciones descentralizadas legalmente encomendadas, como la recaudación de impuestos y la planificación territorial. Como resultado, las funciones de los gobiernos locales no se limitan para reducir su importancia o poder; en cambio, Al igual que en todos los municipios excepto en MML, uno de los objetivos es mejorar la administración local para que puedan ser financieramente autónomos, independientes del gobierno federal.

REFERENCIAS

Alfaro J. (2013), El Catastro y el Planeamiento Urbano en el Perú. Perú. Slideshare:

Aliaga L.E. (2015), La desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmobiliaria en el Perú. [Tesis]. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú;

Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico Usual. España: Heliasta.

Censo Agropecuario de 1994. Perú; 1994. Disponible en: Censos.inei.gob.pe.

Cutti L. (2011), Tools Code Herramienta Vinculación Catastral -Registral: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral.

Delgado A. (2016), La publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales. [en línea].Perú [fecha de acceso 04-04- 2016]. Disponible en: info4.juridicos.unam.omix.

García J. (2014), Apuntes de Derecho Civil. Perú:

Gonzales G. (2012), Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Perú:

Gonzales G. (2012), Ley Que crea El Registro de la Propiedad Inmueble. [Tesis]. Lima. Pontifica Universidad Católica del Perú; PAG. 88

Guevara R. (2012), Derecho Registral. [Tesis]. Lima. Pontifica Universidad Católica del Perú;

Hernández R. Fundamentos de metodología de la investigación.

Pardo B. (2012), Derecho Registral Inmobiliario en el Perú [Tesis]. Lima. Pontificia Universidad Católica del Perú;

Piña N. (2014), Ontología Espacio Temporal de Registro Catastral Venezolano como Base para la Creación del Sistema de Información Territorial.

Portillo A.M. "El Catastro en el Perú. Estudio teórico, jurídico y de gestión". Lima Palestra Editores.

Rubio M. "El sistema Jurídico, introducción al derecho" 8va. Ed. Colección de textos jurídicos de la PUCP.

Ruiz M. "El Catastro Geográfico Parcelario".

Soria M. Estudios de derecho Registral.

http://www.registronacional.go.cr/bienes_muebles/bienes_muebles_historia.htm
Sitio oficial del Registro Nacional de Costa Rica.

Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo II, p. 828.

PORTILLO A. M. (2019) "El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión", Primera Edición. Palestra Editores, Lima, pp. 126.

CAVA Y CARRIÓ, L. (2021), "La Realidad Catastral en España: Perspectiva del Defensor del Pueblo". Madrid, Defensor del Pueblo, 2012, pp. 7. Consulta realizada el día 10 de julio de 2021 en : https://www.defensordelpueblo.es/wp content/uploads/2015/05/2012-03

Consulta realizada el día 10 de julio de 2021 en: http://www.catastro.meh.es/d Documentos/publicaciones/ct/ct50/_1E.pdf.

PORTILLO A. M. (2009). "El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión", Primera Edición. Palestra Editores, Lima, pp. 52.

Drucker, P. F. (2015).- The Effective Executive (1967). (traducido al castellano en el material de clase de Administración en la Maestría de la Universidad ESAN.

Enciclopedia Jurídica Omeba, (2015), Tomo II, p. 828.

http://www.registronacional.go.cr/bienes_muebles/bienes_muebles_historia.htm
Sitio oficial del Registro Nacional de Costa Rica.

La experiencia de Costa Rica: (2011), avances y limitaciones en la … www.catastrolatino.org/.../catastro...costarica2011/avances_limitaciones_integracion

Instituto Geográfico Agustín Codazzi http://www.igac.gov.co/igac

Instituto Geográfico Agustín Codazzi http://www.igac.gov.co/igac.

Una Aproximación al catastro en Colombia – Revistas Científicas Revistas.udistrital.edu.co/ojs/index.php/UDGeo/article/download/3664/5266

El catastro en México – VALUADOR México https://valuador.files.wordpress.com/2008/07/el-catastro-en-mexico.pdf.

Mejores prácticas registrales y catastrales en México – OECD.org https://www.oecd.org/centrodemexico/.../OCDE%20(2012)%20Merjores%20prácticas

Drucker, P.F. (2015).- The Effective Executive (1967). (traducido al castellano en el material de clase de Administración en la Maestría de la Universidad ESAN.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 31, establece la definición de Calificación Registral

En opinión disidente se pronuncia la corte suprema en la casación 2714-2001-La libertad, cuarto considerando, donde exige al tercero una buena fe-diligencia. Citada en un artículo de mi autoría. Fe Pública Registral. Disponible en http://revistatabula. blogspot.pe/2012/11/normal-0-21-false-false-false-style_3.html

Casación 2125-99-Lambayeque. 4° considerando: *"y con mayor diligencia descubrir la irregularidad"*. Citado en un artículo de mi autoría. Fe Pública Registral. Disponible en http://revista-tabula.blogspot.pe/2012/11/normal-0-21-false-false-false-style_3.html

PRADO, C. (2014), como citó GARCÍA que a su vez es citado por GONZALES, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2da. Ed. Jurista Editores. Lima-Perú, Pág. 159.

GONZALES, G. (2014), *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2da. Ed. Jurista Editores. Lima-Perú. Pág. 158.

Visión en contra TALMA, Charles quien defiende la naturaleza personal del derecho de opción.

SÁNCHEZ, R. (2014), que cita AGUILAR, Eduardo. *Registro Público de la Propiedad*. Recuperado de http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/contratos.pdf

Tal como actualmente se regula el tema en el primer párrafo del artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Artículo 1577 del Código Civil: "Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando esta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio, a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente. Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional".

El numeral 5.1 de la Directiva N.° 002-2014/SUNARP-SN define a la BGR como el "[…] sistema de información registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una Cartografía Base".

La normativa vigente establece que la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio puede efectuarse de las siguientes maneras: (i) la rectificación de área por mutuo acuerdo y por escritura pública; (ii) el procedimiento notarial no contencioso; (iii) el procedimiento de saneamiento catastral registral; y (iv) el proceso judicial de rectificación de área. Resaltamos que el procedimiento notarial no contencioso es aplicable solamente para los predios urbanos o ubicados en zona urbana, en tanto que los demás procedimientos son aplicables para todo tipo de predios. En el caso de los predios rurales, también resulta aplicable el procedimiento especial previsto en el artículo 79 y siguientes del Decreto Supremo N.° 032-2008-VIVIENDA.

GONZALES, J. (2013), Entrevista realizada con motivo de este trabajo con fecha 20 de octubre la cual se integra como anexo 1.

Artículo 1577 del Código Civil: "Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando esta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio, a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente. Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional".

NEIRA, J. A. (2011), "Problemática del Impuesto Predial desde la Perspectiva del Catastro en el Perú" En: Gestión Descentralizada. Lima, 2011, pp. D2. Consulta realizada el día 11 de julio de 2021 en: http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/520637E37796ADC8052579B500 63A1DF/$FILE/tribmuni_11_01.pdf.

PORTILLO, A. M. (2019). "El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión", Primera Edición. Palestra Editores, Lima, pp. 52.

PAREDES, N. y ERBA, D. (2021). "El Catastro Territorial en la República del Perú" En: "El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe", Lincoln Institute of Land and Policy, Cambridge, MA, 2008. pp. 320. Consulta realizada el día 11 de julio de 2021 en: https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/el-catastro-territorial-americalatina-full.pdf

MORALES, J. M. y MORANTE. B. (2009), África. "Aciertos y Debilidades de la Legislación Minera Actual". En: Revista de Derecho Administrativo No. 8, pp. 138.

PORTILLO. A. M. (2019), "El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión", Primera Edición. Palestra Editores, Lima, pp. 62.

63. Lehmann. H. (2017), Tratado de derecho civil. Traducción José Navas. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

Chico y Ortiz, J. M. (2012). "Estudios sobre Derecho Hipotecario". Tomo I, Marcial Pons, Tercera Edición Madrid, pp. 545.

Enemark, S., Hvingel, L. T., & Galland, D.. (2014), "Land administration, planning and human rights". Planning Theory, 13(4), 2014, 331-348. Consulta realizada el día 11 de julio de 2021 en: https://doi.org/10.1177/1473095213517882

ROJAS, O. (2010), "De la necesidad de una metodología de saneamiento técnicolegal de la propiedad predial". En: Diálogos con la Jurisprudencia, Nº 139, pp. 305.

CAMPOS, S.(2018), "La Base Gráfica Registral y sus implicancias en la calificación e inscripción de los actos y derechos en el Registro de Predios". En: Agnito,

ORTIZ, J. (2021), ¿Existe Catastro en Sunarp? En: Parthenon, 2020. Consulta realizada el día 11 de julio de 2021 en: http://www.parthenon.pe/esp/privado/existe-catastro-en-sunarp/

DÍAZ, Á. (2017) "Asociaciones Público Privadas en infraestructura vial: Análisis y modelo de gestión en el Perú basado en una conceptualización antropológica". Lima: Escuela de Dirección de la Universidad de Piura,.

ROZAS, P. & SÁNCHEZ, R.(2004), "Desarrollo de infraestructura y crecimiento económico: revisión conceptual. CEPAL", División de Recursos Naturales e Infraestructura. Santiago: Organización de las Naciones Unidas,

Ministerio de Economía y Finanzas. Política Nacional de Competitividad y Productividad. Diario Oficial El Peruano. Lima, Perú, 31 de diciembre de 2018.

PUYAL, P. (2021), "El Catastro como instrumento de lucha contra el fraude inmobiliario: el valor de referencia de mercado". En: Crónica Tributaria Num. 169/2018, Madrid, pp. 141. Consulta realizada el día 11 de julio en: https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/revistas/ct/169_Puyal.pdf

IEl Comercio Perú. "¿Quién es Rodolfo Orellana? Así funcionaba su red delictiva". Lima, 2014. Consulta realizada el día 11 de julio de 2021 en:

https://elcomercio.pe/politica/justicia/rodolfoorellana-funcionaba-red-delictiva-381571-noticia/

Agencia Andina. "Alcalde de Chilca integraría red criminal dedicada al tráfico de terrenos y sicariato". Lima, 2017. Consulta realizada el día 11 de julio de 2021 en: icariato661764.aspx#:~:text=La%20red%20criminal%20de%20la,sicariato%20y%20corrupci%C3%B3n% 20de%20funcionarios.

POZO, J. (2021), "¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley 30313?. En: IUS360, 2015. Consulta realizada el día 11 de julio en: https://ius360.com/se-acabo-el-fraudeinmobiliario-con-la-ley-30313/.

VASQUEZ A. 2013, pág. 32.

PORTILLO, 2009, pág. 63.

MORALES G. Y ALAMO H. , 2000, pág. 185.

RIMASCCA H. 2015, pág. 53

El recuento del procedimiento se ha hecho en base a guías o directivas aprobadas por entidades públicas, entre ellas la Resolución Ministerial No. 019 - 2018-MINAGRI, la Resolución de Secretaría General No. 027-COFOPRI/SG y el Manual de Gestión de Procesos y Procedimientos (Gestión Predia l) del MTC (MTC-MGPP-M.03.02.06)

ANEXOS

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

LEY QUE CREA LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DEL CATASTRO INTEGRAL

CAPÍTULO I

OBJETIVOS Y CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto

Créase la Superintendencia Nacional del Catastro Integral**,** con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

Artículo 2.- Alcance y definición

La presente Ley es de aplicación a las entidades del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

El conjunto de procesos y datos que unifican los catastros, el mismo que tiene por finalidad integrar y estandarizar la información catastral y demás características de los predios.

Artículo 3.- La información Técnica.

La Superintendencia Nacional del Catastro Integral está conformado por:

a) La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

b) Los Gobiernos Regionales.

c) Las Municipalidades Provinciales, Distritales y Metropolitana de Lima.

d) El Instituto Geográfico Nacional.

Artículo 4.- Características

El Registro de Predios a través de la información catastral. Para este efecto se uniformiza la generación, administración, mantenimiento y actualización de la información catastral predial. La información contenida en el Sistema es de acceso público, previo pago de los derechos correspondientes, y con las limitaciones establecidas en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Las características son:

a) Abierto. - Permite el intercambio de la información entre quienes lo generan y aquellos que lo soliciten.

b) Desconcentrado. - Permite el acceso al mismo a través de las distintas entidades públicas del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Locales.

c) Dinámico.- Es objeto de actualización permanente por los cambios físicos y legales in ,mkhuy9rryy55668iiioljipvujyuuuuuuherentes al predio.

d) Normalizado.- Permite la uniformidad en los procedimientos de gestión, obtención y tratamiento de la información que genera.

e) Estandarizado.- Contiene estándares técnicos, informáticos, administrativos y legales en los procesos y datos que conforman el Sistema.

f) Seguridad.- Otorga seguridad jurídica a los actos jurídicos referidos a predios y a sus derechos.

CAPÍTULO II

ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL

Artículo 5.- Órganos

Son órganos del Sistema: el Consejo Nacional de Catastro y las Comisiones Consultivas.

Artículo 6.- El Consejo Nacional de Catastro

El Consejo Nacional de Catastro es el órgano encargado de aprobar su política nacional y la referida a la integración catastral, así como de emitir las directivas para su implementación, entre otras, de conformidad con la presente Ley y su reglamento, así como las normas respecto a la ejecución de tales políticas.

Artículo 7.- Integrantes del Consejo Nacional

El Consejo Nacional de Catastro está integrado por:

a) El Superintendente Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, quien lo preside.

b) Un representante de los Gobiernos Regionales.

c) El Presidente de la Asociación de Municipalidades o su representante.

d) El Jefe del Instituto Geográfico Nacional - IGN o su representante.

f) El Director Ejecutivo del Instituto Catastral de Lima - ICL o su representante.

El Presidente del Consejo Nacional ejerce la representación del mismo.

Artículo 8.- Funciones del Consejo Nacional de Catastro

Son funciones del Consejo Nacional de Catastro las siguientes:

a) Establecer la política nacional y su vinculación al Registro de Predios a través del Plan Nacional de Catastro.

b) Aprobar las Directivas para el cumplimiento obligatorio de la ejecución de las actividades de catastro de predios o derechos sobre éstos, incluyendo delegación de facultades.

c) Determinar, de ser necesario, las zonas catastrales para el funcionamiento del Sistema. El ámbito de aplicación de las zonas catastrales se precisará en el reglamento de la presente Ley.

d) Aprobar las normas técnicas requeridas para la integración catastral y su vinculación con el Registro de Predios.

e) Aprobar convenios o contratos con las entidades públicas del Gobierno Nacional, Regional y local, personas jurídicas o naturales y los Organismos Internacionales de Cooperación Técnica, Financiera u otros, para la formulación, actualización y mantenimiento de la información catastral. Los contratos de carácter financiero que

originen operaciones sujetas a reembolso a plazos mayores a un año se rigen por las normas de endeudamiento público.

f) Establecer los estándares y especificaciones técnicas para la formulación, actualización y mantenimiento de la información catastral de predios o derechos sobre éstos.

g) Establecer el sistema informático destinado a integrar la información catastral de las entidades públicas integrantes del Sistema.

h) Delegar en la Secretaría Técnica las funciones que estime pertinentes.

i) Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines con arreglo a la presente Ley.

Artículo 9.- Comisiones Consultivas

Cuando corresponda tratar o dilucidar temas que involucren un área geográfica determinada, el Consejo Nacional o la Secretaría Técnica podrán convocar Comisiones Consultivas, conformadas por los representantes de los Gobiernos Locales involucrados y de otras instituciones afectas con el fin de que puedan transmitir información relevante acerca de sus correspondientes ámbitos geográficos.

CAPÍTULO III

DEFINICIONES Y GENERACIÓN DEL CÓDIGO UNICO CATASTRAL

Artículo 10.- Conceptos Generales

Para efectos de la presente Ley, se entiende por:

1. Predios.- Es el bien inmueble a que se refiere el inciso 1) del artículo 885 del Código Civil.

2. Sistema de Referencia Geodésica Oficial.- Es la red geodésica nacional elaborada por el Instituto Geográfico Nacional - IGN, siendo ésta el marco de referencia de la actividad de ordenamiento catastral, pública o privada, que se realiza en el país. La elaboración de la cartografía se sujeta a las normas de la Cartografía Básica Oficial, elaborada por el Instituto Geográfico Nacional y a las normas y estándares técnicos que establece la presente Ley y su reglamento.

3. Código Único Catastral.- Es la identificación alfanumérica de predios. El Registro de Predios inscribe el Código Único Catastral.

En los casos de los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, se asigna a cada una de las unidades de propiedad exclusiva un Código Único Catastral.

El reglamento de la presente Ley define las características del Código Único Catastral a ser asignado, el mismo que será elaborado en coordinación con el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI y otorgado por las Municipalidades Distritales a nivel nacional.

4. Catastro de predios.- Es el inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que

conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral con referencia al titular o titulares del derecho de propiedad del predio.

El catastro proporcionará a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios.

El catastro comprende la información gráfica, con las coordenadas de los vértices de los linderos de predios, en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia, y un banco de datos alfanumérico con la información de los derechos registrados.

5. Certificado Catastral.- Es el documento con valor jurídico y efectos legales que emite la entidad catastral competente a favor de cualquier persona que lo solicite.

La expedición del Certificado Catastral está sujeta al pago de los derechos correspondientes, según tasa que se establecerá en el reglamento de la presente Ley, con excepción de las que corresponda fijar a los Gobiernos Locales. Las Tasas se fijarán atendiendo al criterio establecido en el artículo 45 de la Ley Nº 27444.

Artículo 11.- Generación del Código Único Catastral

11.1 Las Municipalidades son los organismos generadores de catastro, las que se interconectan con el Registro de Predios enviándoles la información gráfica y alfanumérica de cada predio para la inscripción del Código Único Catastral.

11.2 Las Municipalidades en uso de sus facultades, pueden encargar el levantamiento catastral a otras entidades públicas, privadas, personas jurídicas o naturales de acuerdo a los criterios técnicos que apruebe el Sistema.

11.3 Las Municipalidades otorgan el Código Único Catastral en aquellos casos en que no se ha asignado por programas de titulación rural o urbana.

Artículo 12.- Otras formas de asignación del Código Único Catastral a los predios y actualización del Catastro

Para asignar el Código Único Catastral a los predios y mantener actualizada la información catastral de los mismos, son de aplicación las reglas siguientes:

a) Predio inscrito a nombre del solicitante, predios no inscritos, predio inscrito a nombre de tercero, predios inscritos con superposición total o parcial o con discrepancia entre los títulos y el levantamiento catastral.

En todos estos casos, la Municipalidad asigna el Código Único Catastral al predio y el Registrador inscribe dicho Código en el asiento respectivo.

b) Predios en zona catastrada. En el caso de que el predio esté ubicado dentro de un sector que haya sido objeto de levantamiento catastral municipal o a través de cualquier otra forma de georeferencia con coordenadas oficiales y que se encuentre dicha información en el Registro de Predios, el titular de un predio no requiere la presentación de planos con coordenadas en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia.

Artículo 13.- Inscripción del Código Único Catastral de Predios objeto de Programas de Titulación El Registro de Predios verifica a través de la calificación registral, la asignación del Código Único Catastral e inscribe aquellos predios

titulados a través de Programas de Titulación en el Registro de Predios, relacionando al predio con su titular y demás derechos y cargas que pueden recaer sobre éste.

CAPÍTULO IV

VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS

Artículo 14.- Información catastral del Registro de Predios

14.1 El Registro de Predios contiene información que otorga fe pública registral y garantía de seguridad jurídica a todos los titulares de los predios inscritos.

14.2 El Registro de Predios utiliza el Código Único Catastral para identificar el predio.

14.3 La información sobre predios en el Registro, está respaldada por la información catastral.

Artículo 15.- Interconexión de las Oficinas de los Notarios

15.1 Los Notarios se interconectan con el Registro de Predios, de forma tal, que cada acto jurídico sobre predios en el que intervenga el Notario, debe ser trasmitido con la garantía de la firma digital del mismo a través de la interconexión permanente en tiempo inmediato.

15.2 En las zonas en las que no exista capacidad técnica de interconexión, los Notarios deben remitir la información correspondiente a través de otros medios al Registro de Predios. El reglamento define dichas zonas, plazos y formas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- No se asignará Código Único Catastral a aquellos predios que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, sean materia de proceso judicial en trámite respecto a la definición de áreas, linderos y medidas perimétricas, hasta que dichos procesos hayan culminado.

SEGUNDA.- Las entidades públicas, sean del Gobierno Nacional, Regional o Local, así como los Notarios, personas naturales o jurídicas, involucradas en la producción y gestión catastral de predios, en actos jurídicos vinculados a derechos sobre predios y derechos mineros o de cualquier naturaleza sobre éstos, deben interconectarse a la Secretaría Técnica y al Registro de Predios en el plazo que se fijará en el reglamento de esta Ley a efectos de que el Sistema funcione en forma integrada.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintiocho días del mes de junio de dos mil veinte cuatro.

TABLA DE MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO DE LA TESIS :

"LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL REGISTRO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR – SUNARP"

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENCIONES	INDICADORES	METODOLOGIA
PROBLEMA GENERAL	**OBJETIVO GENERAL**	**HIPOTESIS GENERAL**	**VARIABLES INDEPENDIENTE** La discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios, el objetivo es facilitar que los usuarios puedan proceder al registro de manera correcta	La inexistencia de un ente rector. - carga laboral de titulos y publicidad. -motivación de Informes Tecnicos. -superposisicones, rectificaciones, -titulos complejos en la calificacion de titulos y publicidad. -insuficiente supervisión	"• CODIGO CIVIL. • Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP (RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN	**TIPOS DE INVESTIGACION: Cuantitativo, Demostrativo. Cualitativo, Descriptivo y Propositivo** .
¿Cuáles son las Causas de la discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios problemática frecuente de la oficina registral espinar – sunarp? .	Determinar las Causas de la discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios problemática frecuente de la oficina registral espinar – sunarp	La Inexistencia de una Superintendencia Nacional de Catastro produce la discrepancia existente en la realidad catastral, frente al registro de predios problemática frecuente de la oficina registral espinar – Sunarp .			REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (TUO). • La falta de implementación de un Catastro. • Identificación física del predio. • Directiva De Predios	
PROBLEMAS ESPECIFICOS	**OBJETIVOS ESPECIFICOS**		**VARIABLE DEPENDIENTE** La problemática frecuente de la Oficina Registral Espinar – Sunarp.	"Garantizarla un adecado conservacion de datos graficos y normas legales. " Implementacion de un ente rector a nivel nacional.	#¿NOMBRE?	**POBLACION:** ESPINAR
A. ¿Puede obedecer a los diversos factores, siendo uno de los principales la antigüedad de las inscripciones que se realizaban sin base grafica? **B. ¿Sera la falta de interconexión que se requiere del área de catastro con el Sistema Registral Inmobiliario para el usuario?** **C. ¿Sera la diferente metodología de planos catastrales Inmobiliario del cual fueron incorporados en los registros públicos de la Oficina de Espinar?.**	A. Analizar los diversos factores, siendo uno de los principales la antigüedad de las inscripciones que se realizaban sin base gráfica. B. determinar la falta de interconexión que se requiere del área de catastro con el Sistema Registral Inmobiliario para el usuario. C. Analizar la diferente metodología de planos catastrales Inmobiliario del cual fueron incorporados en los registros públicos de la Oficina de Espinar.				Celeridad en la inscripción de títulos - Nivel de productividad en la calificación	**MUESTRA: ESPINAR**
					Informes Tecnicos. Busqueda catastral. Titulos Registrales.	**TECNICAS INSTRUMENTOS** sistema Nacional de los Registros Publicos. • informes de titulos • informes tecnicos .

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
ESCUELA DE POSGRADO
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN

Anexo 3
VALIDEZ DE INSTRUMENTO

Investigador: Wuilber Alanoca Apaza	**D.N.I. N°:** 42068753
Título de la investigación: La discrepancia existente en la realidad catastral frente al riesgo de predios problemática frecuente de la Oficina Registral Espinar Sunarp.	
Instrumento e Indicador:	
Universidad: Andina Néstor Cáceres Velásquez	
Experto: Jose Domingo Choquehuanca Calcina	**D.N.I. N°:** C2430962
Grado académico: Doctor ( ) Magister ( ) Otros ( ) Especifique:	
Institución donde labora:	

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-50%	Bueno 51 - 70%	Muy Bueno 71 - 80%	Excelente 81 - 100%
CLARIDAD	Utiliza lenguaje apropiado				/	
OBJETIVIDAD	Expresa conducta observable				/	
ACTUALIDAD	Acorde al avance de la ciencia y tecnología				/	
ORGANIZACIÓN	Persigue una organización lógica				/	
SUFICIENCIA	La cantidad de ítems presenta calidad y es suficiente				/	
CONSISTENCIA	Sustenta aspectos teóricos, científicos acordes a la tecnología educativa				/	
COHERENCIA	Variables, dimensiones e indicadores están relacionados				/	
METODOLOGÍA	Persigue los objetivos a lograr en la investigación				/	
PERTINENCIA	Es adecuado al tipo de investigación				/	
PROMEDIO DE VALIDACIÓN					80%	

Considerar las siguientes observaciones

Fecha de evaluación (d-m-a): Juliaca, 09/ 07/2025

Firma

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO
OPINIÓN DEL EXPERTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Autor del instrumento: Wuilber Alanoca Apaza

1.2. Validado por: Dr. Ramiro Amilcar Bolaños Calderon

1.3. Título de la investigación:

la Discrepancia existente en la realidad catastral frente al riesgo de predios problemática frecuente de la Oficina Registral Espinar-Sunarp.

1.4. Nombre del instrumento: .....

II. ASPECTOS A EVALUAR

Nº	INDICADORES		VALORACIÓN																			
			DEFICIENTE				BAJO				REGULAR				BUENA				EXCELENTE			
			1	9	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
			5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1	CLARIDAD	Esta formado con lenguaje apropiado.																/				
2	OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																/				
3	ACTUALIDAD	Está adecuado al avance de la ciencia.																/				
4	ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.																/				
5	SUFICIENCIA	El número de ítems propuesto es suficiente para medir la variable.																/				
6	ADECUACIÓN	Está adecuado para valorar la variable de estudio.																/				
7	CONSISTENCIA	Está basado en aspectos teóricos y científicos.																/				
8	COHERENCIA	Existe coherencia entre el problema, objetivos e hipótesis.																/				
9	METODOLOGÍA	Responde al propósito de la investigación.																/				
10	PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación.																/				

III. **OPINIÓN DE APLICABILIDAD:** Buena

IV. **PROMEDIO DE VALORACIÓN:** 80 %

V. **OBSERVACIONES:** Ninguna

LUGAR Y FECHA: Juliaca 09 de Julio 2025

FIRMA DEL EXPERTO

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO OPINIÓN DEL EXPERTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Autor del instrumento: Wuilber Alanoca Apaza

1.2. Validado por: Dr. Pio Napoleon Vilca Ramos.

1.3. Título de la investigación:

la discrepancia existente en la realidad catastral frente al riesgo de Predios problemaTica frecuente de la Oficina Registral Espinar - sunarp.

1.4. Nombre del instrumento: .....

II. ASPECTOS A EVALUAR

Nº	INDICADORES		VALORACIÓN																			
			DEFICIENTE				BAJO				REGULAR				BUENA				EXCELENTE			
			1	9	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
			5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1	CLARIDAD	Esta formado con lenguaje apropiado.																				
2	OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																				
3	ACTUALIDAD	Está adecuado al avance de la ciencia.																				
4	ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.																				
5	SUFICIENCIA	El número de ítems propuesto es suficiente para medir la variable.																				
6	ADECUACIÓN	Está adecuado para valorar la variable de estudio.																				
7	CONSISTENCIA	Está basado en aspectos teóricos y científicos.																				
8	COHERENCIA	Existe coherencia entre el problema, objetivos e hipótesis.																				
9	METODOLOGÍA	Responde al propósito de la investigación.																				
10	PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación.																				

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Excelente

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 84 %

V. OBSERVACIONES: Ninguna

LUGAR Y FECHA: Juliaca, 09 de Julio 2025

DR. PÍO NAPOLEÓN VILCA RAMOS
DOCTORIS SCIENTIAE EN DERECHO
DOCTOR EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN
FIRMA DEL EXPERTO

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

ANEXO 1
FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV

Formato digital [X] Fecha de entrega: 10 - 07 - 2025

1. Datos del autor (es):

Nombres y Apellidos: WUILBER ALANOCA APAZA
Dirección: JR. LOS ROSALES 418
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: 42068753
Teléfono: 992955354 email: alanocawuilber@gmail.com

Nombres y Apellidos:
Dirección:
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°:
Teléfono: email:

Facultad y/o Escuela de Posgrado: MAESTRÍA EN DERECHO
Escuela Profesional o Mención: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL
Título o Grado Académico a optar: MAESTRO EN DERECHO
Asesor: Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ.
Esta obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones:

Trabajo de Investigación [ ] Tesis [X] Trabajo de Suficiencia Profesional [ ] Trabajo Académico [ ]

Título: LA DISCREPANCIA EXISTENTE EN LA REALIDAD CATASTRAL, FRENTE AL RIESGO DE PREDIOS PROBLEMÁTICA FRECUENTE DE LA OFICINA REGISTRAL ESPINAR - SUNARP

Palabras claves, (3 a 5 términos): DISCREPANCIA, REALIDAD CATASTRAL, RIESGO DE PREDIOS.

¿Esta obra se desarrolló en la UANCV [1, 2]?

1,2

[1] Indicar si su producción intelectual ha empleado recursos tales como, instalaciones, laboratorios, insumos, equipos, bases de datos, asesoría técnica por parte del personal de la UANCV, financiamiento, entré otros relacionados.
[2] Si su producción intelectual se desarrolló en la UANCV totalmente o parcialmente, deberá autorizar el depósito en el Repositorio de manera obligatoria.

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

2. Referencia de tesis:

☐ Bachiller ☐ Titulo ☐ 2da Especialidad ☒ Maestría ☐ Doctorado

3. Licencias:

a) Licencia estándar:

Bajo los siguientes términos, autorizo el depósito de mi tesis en el Repositorio Digital de la UANCV.

Con la autorización de depósito de mi producción Intelectual, otorgo a la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" una licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi producción intelectual (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de tesis UANCV, colección de producción intelectual, entre otros, en el Perú y en el extranjero por el tiempo y veces que considere necesarias, y libres de remuneraciones.

En virtud de dicha licencia, la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" podrá reproducir mi producción intelectual en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación.

Declaro que la producción intelectual es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha producción intelectual no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" consignará el nombre del y/o los autor(es) de la producción intelectual, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la licencia.

Autorizo su publicación (marque con una X)

☒ Sí, autorizo que se deposite inmediatamente.

☐ Sí, autorizo que se deposite a partir de la fecha (d/m/a): _____

☐ No autorizo.

b) Licencia CREATIVE COMMONS 4.0 INTERNACIONAL:

Si usted concede una licencia CREATIVE COMMONS sobre su producción intelectual, mantiene la titularidad de los derechos de autor de esta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de esta, bajo las condiciones siguientes:

¿Quiere permitir usos comérciales de su producción intelectual?

Sí: significa que usted permite la reproducción, distribución y comunicación pública de la producción intelectual incluso con fines comerciales.

No: significa que usted permite la reproducción, y comunicación pública de la producción intelectual, pero sin fines comerciales.

☐ Sí autorizo

☒ No autorizo

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/

TESIS UANCV
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
"OFICINA DE INVESTIGACIÓN"

Jurisdicción de su Licencia

Todas las licencias CREATIVE COMMONS son de ámbito mundial, sin embargo, usted puede elegir entre la opción "internacional" o una adaptada a su jurisdicción, como para el caso peruano.

La opción "internacional" emplea el lenguaje y la terminología de los tratados internacionales; en cambio, la adaptada a su jurisdicción, recoge las particularidades de la legislación peruana.

En consecuencia, **la opción "internacional" goza de una mayor eficacia a nivel mundial, gracias a que tiene jurisdicción neutral**. Mientras que la opción adaptada a la jurisdicción del Perú goza de una mayor eficacia ante los tribunales peruanos.

[X] Internacional

[ ] Nacional

Línea de investigación: DERECHO PRIVADO – P38



10-07-2025

Firma de Autor | huella digital | Fecha

OFICINA DE INVESTIGACIÓN
Tesis Publicada con autorización del autor
http://repositorio.uancv.edu.pe/