

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

NUEVOS TIEMPOS, NUEVAS IDEAS



ESCUELA DE POSGRADO

DR. LUIS CLAUDIO CERVANTES LIÑÁN

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TESIS

**INMATRICULACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE PARTICULARES
Y LA ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA
ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE HUACHO**

Presentado por:

Martha Elena Ruiz Romaní

Asesor:

Dra. Giovanna Vásquez Caicedo Pérez

**Para optar grado de Maestro en
Derecho Notarial y Registral**

2019

DEDICATORIA

El presente trabajo lo dedico principalmente a Dios, por ser el inspirador y darnos fuerza para continuar en este proceso de obtener uno de los anhelos más deseados.

A mi familia, por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ellos he logrado llegar hasta aquí y seguiré adelante con su apoyo.

A todas las personas que me han apoyado y han hecho que el trabajo se realice con éxito en especial a aquellos que nos abrieron las puertas y compartieron sus conocimientos.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi gratitud a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y a toda mi familia por estar siempre presentes.

Agradezco a los docentes de la Universidad UIGV, por haber compartido sus conocimientos a lo largo de mi preparación profesional, por haberme guiado con su paciencia, y su rectitud como docentes.

ÍNDICE

CÁRATULA.....	1
DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE.....	4
RESUMEN.....	6
ABSTRACT.....	7
INTRODUCCIÓN	8
Capítulo I: Fundamentos Teóricos.....	9
1.1 Marco Histórico.....	9
1.2 Marco Teórico.....	21
1.3 Marco Legal.....	100
1.4 Investigaciones.....	122
1.5 Marco Conceptual.....	125
Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables.....	130
2.1 Planteamiento del Problema.....	130
2.1.1 Descripción de la realidad problemática	130
2.1.2 Definición del problema	131
2.1.2.1 Problema General	131
2.1.2.2 Problemas Específicos	132
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación	132
2.2.1 Finalidad	132
2.2.2 Objetivos: General y Específicos.....	132
2.2.2.1 Objetivo General	132
2.2.2.2 Objetivos Específicos	132
2.2.3 Delimitación de la Investigación	133
2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio.....	133
2.3 Hipótesis y Variables.....	134
2.3.1 Supuestos Teóricos.....	134

2.3.2	Hipótesis Principal y Específicas	139
2.3.2.1	Hipótesis Principal	139
2.3.2.2	Hipótesis Específicas	139
2.3.3	Las Variables e Indicadores	140
	Capítulo III: Método, Técnica e Instrumentos.....	141
3.1	Población y Muestra	141
3.1.1	Población	141
3.1.2	Muestra	142
3.2	Tipo, Nivel, Método y Diseño utilizado en el estudio	142
3.3	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	143
3.4	Procesamiento de datos	143
	Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados	144
4.1	Presentación de resultados	144
4.2	Contrastación de Hipótesis	169
4.3	Discusión de resultados.....	174
	Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones.....	179
5.1	Conclusiones	179
5.2	Recomendaciones.....	180
	BIBLIOGRAFÍA	181
	ANEXOS.....	188
	Anexo N° 1.- Instrumento de Recolección de Datos	189
	Anexo N° 2.- Matriz de coherencia interna	191

RESUMEN

El objetivo del presente trabajo de investigación fue comprobar la relación de la inmatriculación de predios de propiedad de particulares con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

En relación con los aspectos metodológicos de la investigación, tenemos que, el tipo de investigación fue aplicada y el nivel descriptivo.

Para la realización de la presente tesis se consideró a la población universal de 200 profesionales de Registros Públicos y abogados especialistas en la materia.

La muestra quedó conformada por 132 profesionales y abogados que laboran en Registros Públicos de la Zona Registral N° IX- Sede Huacho. A los cuales se les aplicó una encuesta que constó de 18 preguntas; 9 se realizaron con la variable inmatriculación de predios de propiedad de particulares y las otras 9 preguntas se realizaron con la variable actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

Posteriormente se realizó el procesamiento de datos, después, se procedió a con la contrastación de hipótesis, tomando la prueba estadística chi cuadrado, porque las variables son cualitativas.

Para concluir, se pudo establecer que, la inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Palabras clave: Inmatriculación, predios, información, predios rústicos, matriculación

ABSTRACT

The objective of the present research work was to verify the relationship of the registration of properties owned by individuals with the update of the cadastral information in the Registration Zone N ° IX- Huacho Headquarters.

In relation to the methodological aspects of the research, we have to, the type of research was applied and the descriptive level.

For the realization of this thesis, the universal population of 200 professionals of Public Registries and lawyers specialized in the subject were considered.

The sample was made up of 132 professionals and lawyers working in Public Registries of Registry Zone N ° IX- Huacho Headquarters. To which they applied a survey that consisted of 18 questions; 9 were made with the variable registration of properties owned by individuals and the other 9 questions were made with the variable update of the cadastral information in the Registration Zone N ° IX- Huacho Headquarters.

Subsequently, the data processing was performed, then, we proceeded with the hypothesis test, taking the chi-square statistical test, because the variables are qualitative.

To conclude, it could be established that the registration of properties owned by individuals is significantly related to the updating of cadastral information in the registration area No. IX, Huacho headquarters.

Keywords: Registration, properties, information, rustic properties, registration

INTRODUCCIÓN

A través del tiempo el hombre ha tenido muchas guerras y todas estas se han generado por expandir su territorio, en su mayoría estos conflictos se dieron por conquistar territorios, teniendo a la tierra como su más atractivo bien, esto nos deja con el concepto de propiedad como uno de los bienes más importantes que poseen los Estados y por ende el hombre, por esta razón consideramos que la propiedad debe ser resguardada de una forma, bastante cuidadosa y muy especial debido a su significancia, debido a esto vemos oportuno proteger este bien de manera legal, jurídica y social además que su vulneración sea sancionada con mucho rigor por el valor que se le ha atribuido en todas las sociedades, sin embargo es contradictorio que se proteja, pero cuando vemos los problemas legales con respecto a saneamiento de propiedad, observamos que existen diversos problemas, desde la inmatriculación de predios, superposiciones, no se respetan los linderos y otros problemas más que muchas veces Registros Públicos no puede resolver por falta de un catastro adecuado.

Consideramos que la inmatriculación de predios es un tema trascendental en nuestra sociedad y por ende debe tratarse de manera especial, así también la información actualizada que se debe otorgar para poder generar la certeza de quien es el verdadero propietario, así como los metros exactos de determinada propiedad.

Encontrando algunos problemas con este tema, nos hemos visto en la obligación de profundizar en la presente tesis, pretendiendo demostrar que la inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

La presente investigación se encuentra conformada y estructurada de la siguiente forma: El primer Capítulo contiene, los fundamentos teóricos, donde se incluyen los antecedentes de la investigación, marco teórico, así como el marco conceptual correspondiente.

En el segundo Capítulo, el problema de la investigación abarcó la descripción de la realidad problemática, delimitación de la investigación y planteamiento del problema, así como los objetivos, hipótesis y las variables e indicadores, luego concluyendo con la justificación e importancia del estudio.

El tercer capítulo se muestra la metodología empleada, comprendiendo la misma el tipo y diseño, población y muestra, así como la técnica e instrumento de recolección de datos y las técnicas de procesamiento y análisis de datos.

Cuarto capítulo, titulado presentación y análisis de resultados, se desarrolló la presentación de resultados, discusión de resultados y contrastar la hipótesis.

Quinto capítulo, se confirmaron las conclusiones y recomendaciones que son consideradas las más importantes en el presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS

1.1 Marcos Histórico

1.1.1. Inmatriculación

Gonzáles (2017 48). Indica que en las sociedades antiguas el reparto de la riqueza es uno de los fenómenos relevantes para toda sociedad, pues la natural escasez conlleva que los bienes no sean suficientes para todas las apetencias de los hombres, por lo que, desde la tribu, y con mayor razón al convertirse en Estado, se necesitan reglas que establezcan las formas de adquisición, defensa y pérdida de las cosas materiales. Por el contrario, si la riqueza fuese ilimitada, como en el jardín del Edén, entonces no habría necesidad de pelearse por las cosas, y, en consecuencia, frente a la abundancia, pues las reglas serían simplemente innecesarias.

La sociedad igualitaria, en la cual los bienes se dividen exactamente entre toda la sociedad, desde el gobernante hasta el último vasallo que conforma el grupo, no ha dejado rastros, y lo más probable es que no haya existido. Por el contrario, la arqueología y la historia nos descubren que las sociedades antiguas sufrieron profundas diferencias económicas, manifestada por la existencia de élites políticas, militares o religiosas, que mantenían relaciones de dominación frente al pueblo llano y los esclavos. Por tanto, no es que la propiedad haya sido desconocida, pues, todas las civilizaciones del pasado conocían la idea de bienes personales, así como el usufructo de la tierra para fines privados o familiares, sino que esa riqueza estaba distribuida en forma absolutamente desigual, y originada por relaciones exclusivas de dominación y poder.

Lara (2008). Señala que las sociedades humanas del pasado condenaron el robo, lo cual atestigua fehacientemente un específico reconocimiento a

la atribución individual (o familiar) de los bienes. Por ejemplo, el Código Hammurabi (aproximadamente 1753 a.C.) dedica gran parte de su contenido al robo de bienes y esclavos, a la posesión de la tierra, del ganado, entre otros, aunque debe admitirse que la propiedad tiene fuerte tinte familiar, sin perjuicio de la importancia creciente de la propiedad del grupo gobernante sobre los medios de producción como medio para asegurarse la exacción de recursos y, además, mantener el sometimiento de los súbditos.

Pipes (1999, 110). Sostiene que dos de las tres tablas correspondientes al código de la ley asiria (aproximadamente 1100 a.C.) se refieren a los derechos de propiedad y a las reclamaciones por este motivo. Por lo demás, esta ley de la antigüedad está pensada para los especialistas en asuntos jurídicos.

Rascón (1996,25). Refiere que, en el caso del Derecho Romano más antiguo, la Ley de las XII Tablas (451 a.C.) garantizó con firmeza los derechos de propiedad, por lo cual sancionaba con muerte el hurto descubierto flagrantemente durante la noche, por su mayor peligrosidad. En el caso de los hurtos cometidos durante el día, el ladrón era azotado y entregado al agraviado (Tabla VIII).

Gatti (1996,16). Señala que la noción de dominium (dominio) alude claramente a la idea de un paterfamilias (padre de familia) exclusivo de los poderes sobre las cosas en una sociedad agraria, sea para el uso o abuso, pero polarizada en pequeños grupos.

Es evidente que la falta de un Estado propiamente dicho, hace que la sociedad se organice sobre la base de cada familia, cuya cabeza, el padre, se encarga de mantener el orden al interior de ella; mientras que la agrupación de familias conforma el orden político que también requiere de mantener un estricto control interno.

Rostworowski (2012, 262). Señala que, en el caso del Perú antiguo, la verdad arqueológica, documental y los cronistas, llevan a concluir que, durante el Incanato, una élite gobernaba por medio de múltiples alianzas con señores locales, por la que se obtenían rentas de la tierra para aumentar su riqueza y poder. Por su parte, el ayllu (cédula de la organización social) admitió relaciones de propiedad privada.

Matos (1976, 99). Refiere que no es casualidad que los descendientes de la clase privilegiada del reino cusqueño, o de los curacas, reclamara, ya durante la colonia, el reconocimiento de sus títulos de propiedad sobre la tierra, por lo que muchos de ellos vivieron en forma acomodada.

En suma, las sociedades antiguas muestran un reparto de los bienes de producción, no necesariamente por mérito, capacidad o intercambio voluntario, sino, más bien, por el criterio de necesidad, esto es, cada persona recibe una porción pequeña de tierra para fines de subsistencia, lo que no podía ser mejorado o empeorado, por tanto, se trataba de un reparto más o menos igualitarios pero dentro de un grupo, sin posibilidad de intercambio, pero no entre todos, pues la élite se reservaba una buena parte de la tierra, así como la mano de obra esclava que servía para la explotación; por otro lado, esa propiedad se fundaba normalmente en la violencia, la apropiación o la guerra; no obstante, el derecho romano no reconoció el criterio de la necesidad, sino el del reparto individualista, sin importar la pobreza de los muchos que, bajo ese esquema, se quedaban sin nada.

González (2017, 52). Indica que la sociedad moderna se caracteriza por la presencia del Estado, esto es, la organización jurídica, teóricamente separada de la facción gobernante, que tiene como base un territorio y un pueblo, que cumple funciones públicas, claramente diferenciadas a las del sector privado, que actúa por medio de una burocracia organizada para el interés de la sociedad.

Hobbes (1984, 252). Señala que el Estado moderno nace con el propósito de prestar seguridad a los ciudadanos, aunque con sacrificio de sus libertades, para efectos de que puedan llevar una vida tranquila, en paz y con respeto a sus posesiones. Por tanto, el Estado se funda en el pacto entre el soberano y el pueblo, con el fin de que el primero reciba el poder absoluto, mientras que el segundo obtenga protección a su vida, integridad física y propiedad.

Douzinás (2008, 93). Refiere que la tesis señalada por Hobbes conduce necesariamente al absolutismo, y no a la democracia, dado que la base teórica es que el estado de naturaleza no garantiza la vida de nadie, por lo que este temor a la muerte hace que los individuos cedan todos sus poderes al Soberano (Leviatán), quien se convierte en la única fuente de la autoridad y la ley, que se identificará, a partir de ese momento, con el derecho.

Mill (1984, 41). Refiere que el Estado liberal se justifica como garante de los derechos naturales del hombre, como la libertad y la propiedad, entendidos como meras abstenciones del Estado frente al poder de la voluntad de las personas, que, teóricamente, podrían hacer y deshacer a su arbitrio.

Zagrebelsky (2009, 40). Sostiene que el Estado constitucional tiene la función de proteger los derechos humanos; dado que se rige por principios, esto es, valores más o menos indeterminados, de corte ético, que tienen la importante función de articular diversos sectores sociales, lo que implica un difícil consenso.

Pipes (1999,110). Señala que la propiedad no sólo es disfrute individual, sino también función social en orden a la tutela de valores colectivos, pues el individualismo extremo también produce graves problemas sociales, como la concentración de riqueza, el abuso de poder privado, el control del aparato estatal por oligarquías, los mercados injustos, la pobreza extrema, las condiciones laborales indignas, etc. Por tanto, el derecho

internacional de los derechos humanos no sólo reconoce el derecho de los que ya son propietarios, sino también el acceso a la riqueza mediante nuevos derechos, como a la vivienda adecuada, a la tierra, al mínimo vital, al agua, a la seguridad alimentaria, a salir de la pobreza, entre otros.

Puede concluirse que tanto las sociedades antiguas como las modernas, han desarrollado, de una u otra manera, el afán de pertenencia sobre los objetos del mundo externo, y aunque las reglas jurídicas (o sociales) de atribución de los bienes no sean las mismas en todo tiempo y lugar, sí parece comprobada históricamente la necesidad de asignación de las cosas entre los diversos miembros de la comunidad.

1.1.2. Actualización de la información catastral

Catastro

Alcázar (2000,51). Refiere que los orígenes de los primitivos catastros rústicos, entendidos como inventarios de bienes inmuebles, se confunden con los instrumentos topográficos de los que se tienen descripciones o, en algunos casos, sólo referencias. Ambas líneas de trabajo se complementan y justifican mutuamente; sin una instrumentación adecuada no se podían obtener datos exactos y la exigencia de estos datos fomentan la creatividad y perfeccionamiento de los instrumentos de medición empleados. La referencia más antigua de la topografía, unida a la agrimensura, procede del antiguo Egipto y se debe a Herodoto (1400 a.C.) quien relata que unos técnicos denominados “estiradores de cuerda” por emplear cuerdas de longitudes conocidas, se encargaban de realizar los replanteos posteriores a las crecidas anuales del río Nilo, asignando a cada agricultor la superficie y los límites que les correspondían de acuerdo con los datos capturados con anterioridad a la crecida. Paralelamente a esta actividad topográfica / catastral es destacable observar la existencia de un gravamen sobre las parcelas proporcional a su producción, en cierta medida similar al existente en nuestro país hasta la entrada en vigor de la ley Reguladora de las Haciendas Locales en las que se pasó de contribuir

por el rendimiento real o potencial a hacerlo en función del valor catastral calculado. En determinados templos se construía lo que se denominaba “nilómetro”, que consistía en un pozo troncocónico rodeado por una escalera helicoidal que unía la superficie con el fondo, el cual estaba conectado a través de túnel con el río.

Cada año, con las crecidas, el agua penetraba en el nilómetro y ascendía por los peldaños hasta una determinada altura, que dependía del caudal arrastrado por el Nilo; cuanto mayor era el caudal mayor era el número de peldaños sumergidos y mayor la cantidad de limo depositado en sus orillas, por lo tanto, las cosechas serían previsiblemente mejores. Esto permitía regular la imposición sobre los terrenos agrarios en función de una variable perfectamente explicativa como es la producción potencial.

Como puede apreciarse, desde un principio la topografía sirvió para la confección de estos catastros primitivos y éstos a su vez, se emplearon para una de sus actividades prioritarias y en muchos casos justificante de su elaboración: constituir el hecho imponible de un impuesto que ha variado de nombre y de concepción, pero que no deja de ser un gravamen sobre la tierra. Los desarrollos geométricos de la cultura griega y la invención, por parte de Heron, de la “dioptría”; un instrumento que en cierta medida se asemeja a un teodolito elemental. Probablemente se deba también a esta civilización la invención de la “groma” y el “chorobates”, aparatos topográficos rescatados por el pueblo romano a través de los griegos y difundidos por todo el Mediterráneo; precisamente de la Grecia Clásica se han encontrado referencias en las que los propietarios de predios rústicos de la Antigua Atenas debieron contribuir de manera proporcional al valor de sus posesiones para costear la defensa de la ciudad sitiada: un ejemplo más del carácter fiscal del catastro.

Rengifo. (2016, 4). Señala que el ejemplo más notable y que con mayor fuerza contribuyó en el mundo romano al desarrollo de los instrumentos de medición, la Arquitectura y la Agrimensura es el de Marco Vitruvio;

arquitecto e ingeniero romano nacido en el año 88 a.C. y fallecido en el 26 d.C. Desarrolló su actividad en la época de Julio César y su tratado “De arquitectura” fue clave y punto de partida para otros autores posteriores; reconociéndose sus influencias un milenio después de su desaparición. Este tratado es un compendio formado por diez libros, el último de los cuales contenía los gráficos, en los que se resumen los conocimientos existentes hasta esa fecha en materia de Arquitectura, Hidráulica, Cronometría y Maquinaria Civil y Militar.

Otro de los autores que han dejado un importante legado topográfico, incluyendo aplicaciones catastrales fue Sexto Julio Frontino (41-103 d.C.); ingeniero y militar romano que desde sus cargos de pretor y cónsul pudo realizar una importante labor dentro del campo de la ingeniería civil en Roma; suya es la frase “el fundamento del arte mensorio radica en su práctica actuación” que no sólo pronunció, sino que también aplicó. Una de las premisas básicas de toda medición topográfica (que por desgracia aún hoy en día la ignorancia o mala fe no contempla) consiste en que un terreno inclinado lo que se mide no es la superficie sobre el mismo, sino su proyección sobre un plano horizontal.

Este inciso que podría ser considerado superfluo no debe nunca perderse de vista pues la experiencia práctica del día a día en el campo catastral permite asegurar que en algunas ocasiones no se ha tenido en cuenta, bien por desconocimiento o bien por intereses partidistas. El resultado de esta actividad errónea es que un número considerable de las mediciones realizadas a lo largo de la historia, la mayoría de ellas por algún práctico local con escasa preparación, no se hicieron de esta forma y en los títulos de propiedad figuran extensiones que no tienen nada que ver con la realidad del terreno, con los consiguientes problemas técnicos- jurídicos, en definitiva, catastrales que conlleva.

Salvo escasas excepciones y hasta la época de Julio César que sustituyó en las prácticas topográficas / catastrales a los sacerdotes y augures por militares y funcionarios civiles, todos estos trabajos y el conocimiento y

desarrollo de los instrumentos empleados estaban protegidos por el manto de la religión. Fue durante el Imperio Romano cuando estos nuevos técnicos extendieron por toda la cuenca Mediterránea los conocimientos topográficos y el empleo de los ya mencionados “chorobates” y “groma”. Estos dos instrumentos sirvieron para replantear las ciudades en base al “decumanus maximus” y el “cardo maximus”, para realizar los maravillosos acueductos, las grandes obras de construcción y para la distribución de las parcelas a los legionarios y pobladores en las tierras sometidas.

El mundo de la topografía y la cartografía, como el de toda ciencia experimental, estaba íntimamente unido a las aplicaciones que de ellas podían derivarse, y en gran medida su desarrollo y evolución se debe a la búsqueda de soluciones a problemas que se planteaban en la actividad diaria. El agro, en su concepción más extensa, fue hasta mediados del siglo XX la riqueza, por naturaleza, de un país: por lo tanto, no es extraño que en todas las culturas se abordase su reglamentación, control, mejora y fiscalización. Precisamente es aquí donde se encuentra el nexo de unión entre el catastro rústico (el de mayor relevancia fiscal hasta pocas décadas) y el desarrollo de los métodos e instrumentos destinados a su confección; todo ello dentro de un meticuloso marco legal en el que se apoyaba la propiedad de la tierra.

Un ejemplo ilustrativo puede encontrarse en la distribución de las tierras entre los legionarios licenciados en los territorios sometidos por el Imperio Romano.

Fiscalmente en la época del Imperio Romano la tierra se dividía en clases, atendiendo al tipo de cultivo establecido, para posteriormente subdividirla en función de su capacidad productiva. A través del “Libro de Leyes Sirio” se tiene constancia de que en esta zona la tierra de viñedo se parcelaba en unidades de veinte, cuarente y sesenta “iugum” y la del olivar en otras unidades fiscales denominadas “iuga” compuesta por menos de 225 pies o entre 226 y 450.

Como se ha podido apreciar, gran parte del territorio del Imperio Romano estaba catastrado empleando estas u otras unidades impositivas sobre las que gravaba el tributo (iugato).

Establecido este procedimiento catastral-fiscal, la siguiente etapa era la actualización de los valores (las bases imponibles de hoy); la conservación se realizaba cada quince años y las modificaciones sobre las cuotas se actualizaban quinquenalmente.

García (2008, 225). Indica que en España con la llegada de los visigodos, una nueva distribución de la propiedad y de los aprovechamientos modificó el sistema tributario vigente. El peso económico de la agricultura aumentó en esta nueva sociedad, que no llegó a romper totalmente con la tardorromana, conviviendo grandes explotaciones y otras pequeñas pertenencias apropiarios libres. El porcentaje de estas últimas decreció progresivamente con el paso de las décadas y fueron absorbidas por los latifundios que garantizaban al antiguo propietario, ahora colono, unos lazos de patrocinio y dependencia que le conferían seguridad frente a terceros, e incluso frente al estado. No obstante, la agricultura no fue una fuente de riqueza sustanciosa y las deudas se multiplicaron fomentando la autoventa como esclavo, el abandono de hijos y la generalización de abortos. La presión fiscal del estado, la inestabilidad, la escasa tecnología aplicada a la agricultura, la escasez de mano de obra, las plagas naturales sobre los cultivos, la peste, el hambre y otras calamidades naturales configuraban una sociedad nada envidiable.

Álvarez (2011, 436). Refiere que el pueblo árabe instalado en la Península Ibérica a partir del año 711 puso en explotación y optimizó gran parte de ñas tierras cultivables del Al-Andalus, adaptando nuevos sistemas y procesos con los que se alcanzaron producciones y calidades no conseguidas por los anteriores colonos. A pesar de un pueblo con una vasta cultura, en gran parte heredada de los pueblos de Oriente, no confeccionaron la distribución gráfica de las propiedades agrarias sino que se limitaron a la elaboración de un “Registro General del Territorio” a

los pocos años de desembarcar en la Península. Con la perspectiva que ofrecen los cientos de años que nos separan de esa época, dos pueden ser los motivos que explican que no elaborare un catastro rústico de sus bien aprovechadas tierras de regadío; en primer lugar influyó, sin duda alguna y de forma decisiva, sus raíces tradicionalmente nómadas y, en segundo lugar, la exención teórica de impuestos a los musulmanes que estuvo vigente y reconocida en las diferentes épocas islámicas del Al-Andalus.

No obstante, la Hacienda árabe que era una de las instituciones mejor reguladas y centralizadas había de nutrirse con fondos que garantizaran la cobertura de las necesidades religiosas, públicas y de la corte. Su estructura estaba coordinada por un visir, a cuyas órdenes trabajaban numerosos tesoreros, intendentes y contadores encargados de administrar los tres fondos económicos en que se distribuían los ingresos: el tesoro religioso, el privado y el público.

Frente a esta hacienda organizada, centralizada y eficiente convivían al Norte los reinos cristianos en los que la hacienda pública y la del monarca son todo una: una hacienda; múltiples impuestos; variadas y arbitrarias exenciones; modificaciones fiscales dependiendo del momento histórico, de las necesidades o de los planteamientos de la corona. Como es fácil imaginar, un verdadero caos que beneficia sobre todo a los recaudadores, los grandes señores y los defraudadores. Esta situación se mantuvo y extendió conforme avanzaba la reconquista y se recuperaban nuevas tierras absorbiendo la población mozárabe o judía que las explotaba y que no las abandonó, o bien, repoblándolas con cristianos procedentes del Norte a los que incentivaban con algunas prerrogativas fiscales para su asentamiento y colonización.

Segura (1988, 135). Señala que durante todo el oscuro período de la Edad Media apenas existen inventarios de bienes inmuebles salvo testamentarias más o menos detalladas de los que se transmiten de una generación a otra. No obstante, se pueden encontrar descripciones

literales de los dominios reales del Imperio Carolingio e inventarios aislados de señoríos; así como relaciones de bienes pertenecientes a los conventos y órdenes religiosas distribuidas por toda Europa. El primer ejemplo de catastro del segundo milenio de nuestra era era el de “Domesday Book”: Guillermo I encargó su confección a clérigos normandos con el objetivo de establecer una contribución. En su confección se invirtieron cinco años, de 1083 a 1088, y en la actualidad se conserva en la Catedral de Winchester, siendo para los normandos el “Libre Royal”, verdadera obra de consulta obligada para cualquier profesional que desee conocer y entender la realidad agraria y por ende nacional del país. El ejemplo más cercano de un catastro de similares características en España es el “Libre del Repartiment” de Mallorca, levantado en 1229 tras ser sometida esta isla por Cataluña.

Fue en la Edad Moderna, con la consolidación de los estados europeos, cuando nace la necesidad de definir sus fronteras, determinar la población, fijar la riqueza del terreno y garantizar a la Hacienda unas fuentes de ingresos que permitan la subsistencia de las monarquías absolutistas. En base a ello en cada país se confeccionaron mapas cuyos fines además de descriptivos del territorio, de la población y militares, eran también fiscales. Abundan por lo tanto, en esa época los intentos más o menos fallidos de elaborar catastros por toda Europa, con fines generalmente fiscales y entre los que destaca Italia, Francia, y España como países con mayor deseo de contar con estas documentaciones.

Trouboul (2016, 3). Señala que en América Precolombina los mayas, incas y aztecas, tenían un alto grado de conocimiento geométrico y astronómico. Los incas utilizaban pircas para delimitar los terrenos y se cree que realizaban planos de tipo geográfico, trabajados en relieve.

El cronista Garcilazo (1540-1615), en sus Comentarios Reales, nos cuenta que los incas procedían a dividir y medir las tierras y repartirlas por los vecinos de cada pueblo, y que los medidores medían las tierras con sus cordeles por fanegas (medida agraria que en la Castilla Española

equivalía a 64.596 áreas) que llaman tupu (equivalente aprox. a 2700 m²). Cuando llegaron los españoles, se encontraron con una ciudad llamada Tenochticlan, poblada por 300,000 habitantes, con un trazado cuadrangular con ejes perpendiculares en forma de cruz.

(<http://materias.fi.uba.ar/7018/1->

[%20El%20Catastro%20desde%20el%20aspecto%20Historico.pdf](http://materias.fi.uba.ar/7018/1-%20El%20Catastro%20desde%20el%20aspecto%20Historico.pdf))

De lo referido por los autores, podemos señalar que la historia catastral se funde, confunde y motiva con la historia fiscal en la mayoría de las épocas y con la práctica total de los regímenes vigentes.

Asimismo, cabe señalar que, en nuestro país no se cuenta con una información catastral homogeneizada ni con cruce de información entre las distintas entidades, como lo son los gobiernos regionales, los gobiernos locales, Ministerio de vivienda, COFOPRI, entre otras; siendo que el catastro tiene como finalidad la representación gráfica del suelo de un país, individualizando las características de cada inmueble y proporcionando una descripción precisa de los mismos; es decir, permitir contar con información segura y confiable respecto a la identificación, situación y naturaleza de cada inmueble. Por lo que al no contar con una información catastral homogeneizada, es que cada una de las instituciones que deben encontrarse involucradas en el manejo y actualización de la información catastral, manejan su propia información distando muchas veces, de la información con la que cuentan las demás, generando así conflicto de intereses por las discrepancias existentes entre una medida y otra; es por ello que decimos que nosotros a pesar de contar con el Sistema Nacional de Catastro, la información catastral con la que ésta cuenta aún es deficiente.

1.2 Marco Teórico

1.2.1. Inmatriculación de predios

Quilcate (2004, 73). Refiere que con el nombre de inmatriculación se conoce en nuestra normatividad registral al acto por el cual un predio accede por primera vez al registro. A partir de dicha inmatriculación, y de acuerdo al principio de folio real, al predio inmatriculado se le asigna una partida registral que lo identifica, en la cual se inscribirán los actos y/o contratos relativos al mismo.

Albaladejo (1994, 417). Señala que la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro. Así, pues, la finca que antes no estaba recogida en éste accede a él o nace a la vida registral mediante la inmatriculación. Se trata de uno de los actos inscribibles más importantes; ya que, en la medida que un predio, correctamente individualizado, ingresa al registro, éste organiza su información, asignándole su respectiva partida registral. Un procedimiento de inmatriculación correctamente llevado evitará la existencia de partidas duplicadas para un mismo predio.

Amado (2017, 499). Señala que es el acto por el cual se incorpora un predio al registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

Herrero (2006, 45). Señala que el vocablo inmatriculación se origina en la lengua alemana (inmatrikulatio) y posteriormente ha pasado a la italiana (inmatriculare) y la española (inmatricular), pero con el significado castellano de “matricular”.

El vocablo inmatriculación técnicamente, se refiere a la operación de apertura de una hoja registral en virtud del ingreso de una nueva finca, es decir, su ámbito se reduce al aspecto físico de un predio que se incorpora al registro; luego de ella vendría separada la palabra “primera inscripción”, en donde se daría noticia de la titularidad correspondiente a la nueva finca incorporada a la vida tabular.

Gómez (2006, 121). Señala que es el ingreso de una finca en el Registro, efectuado por una primera inscripción de dominio en favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores admitidos legalmente, y por la cual se abre folio registral a la finca en cuestión.

La esencia o resultado fundamental de la inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad es la incorporación de la finca al régimen hipotecario o registral; se inaugura el historial hipotecario de la finca, de acuerdo con los principios que rigen la materia hipotecaria (tracto sucesivo, etc.).

Peña (2001, 546). Sostiene que es el asiento que exige más garantías (bien en la formación del título, bien en el procedimiento registral), puesto que, por hipótesis, no se basa en asientos o declaraciones anteriores del registro, y en cambio, en él se basará la práctica de todos los demás asientos ulteriores.

González (2014,181). Sostiene que la inmatriculación es el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual, este comienza su vida o historia registral. Normalmente la doctrina registral ha venido utilizando como sinónimas las expresiones *inmatriculación* y *primera inscripción de dominio*, aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas.

Chanamé (2016,438). Define que es la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad.

Mirril (2011,89). Indica que es la inscripción de la propiedad o la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

(http://cybertesis.uni.edu.pe/bitstream/uni/2674/1/ramos_ba.pdf)

COFOPRI (2006, 24). Señala que es el ingreso de un predio a la vida registral. En nuestro sistema, dicho ingreso se da a través de la primera inscripción de dominio (apertura de la partida registral originaria).

En base a lo expuesto por los autores, podemos definir la inmatriculación como la primera inscripción de un bien inmueble ante el registro correspondiente y que este acto también conlleva a la inscripción de la primera de dominio, es decir, al primer titular registral del predio en mención.

- **Principios registrales aplicados a la inmatriculación de predios**

Roca (2009, 284). Sostiene que los principios registrales son el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte de del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral.

García (1994, 69). Define a los principios registrales son las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral porque no se pretende que los principios registrales sean una manifestación del concepto filosófico de los grandes principios, tampoco que sean principios generales del Derecho.

LaCruz (1984, 19). Señala que los principios registrales son ciertas normas de derecho positivo ordenadoras del régimen inmobiliario contrastadas con la solución técnica que ofrece la ciencia jurídica.

Rubio (2009, 285). Indica que los principios registrales en nuestro país, se pueden conceptualizar como el conjunto de reglas o normas jurídicas fundamentales, que guían y sirven de base al Sistema Registral Nacional.

Estando a lo señalado por los autores, la aplicación de los principios registrales en la inmatriculación de predios es de suma importancia, dado

que éstos van a otorgar seguridad jurídica; por lo cual desarrollaremos a continuación los principios registrales que existen en el sistema registral peruano.

A continuación, desarrollaremos los principios registrales recogidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, siendo éstos los siguientes:

- **Principio de rogación o instancia**

García (1993, 149). Indica que la acción de rogar, rogación, se entiende en el ámbito del Derecho Registral como instancia (solicitud), resultando equivalente “a ruego de” y “a petición de”.

La rogación constituye un presupuesto de la calificación registral, sin aquella ésta no se produce. Igualmente, determina el momento de la prioridad. Se constituye además en una derivación de la voluntariedad de la inscripción y en el vehículo a través del cual transita la titulación auténtica para su acceso al registro.

Moisset (1994, 42). Define como aquel que establece la necesaria instancia o solicitud de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado para la práctica por el Registrador Público de los asuntos registrarles; salvo mandato legal expreso en contrario.

SUNARP (2005, 6). En el artículo III del Título Preliminar de su Reglamento General señala respecto a este principio, que los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de un tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

- **Principio de Legalidad**

Jiménez (2006, 166). Señala que está referido al control de legalidad que realizan las instancias registrales de los actos, derechos, contratos, etc.

cuya inscripción se solicita.

Chico (1996, 196). Sostiene que el principio de legalidad en el campo registral supone la necesidad que el acto que pretende su acceso al Registro quede sometido a la previa calificación del registrador.

Ortiz (2005, 11). Señala que el principio de legalidad está contenido en el artículo 2011° del Código Civil, que en un momento tuvo como sustento única y exclusivamente determinar los alcances de la calificación registral; es decir, con qué elementos cuenta el registrador para calificar la legalidad de los documentos que le llegan solicitando ser inscritos en el registro. Posteriormente, este mismo artículo mereció una ampliación a raíz de las modificaciones planteadas por el Código Procesal Civil. Es en esta norma donde se dispone que el principio de legalidad no se aplicará a los documentos judiciales.

SUNARP (2005, 7). En el artículo V del Título Preliminar de su Reglamento General, señala que los registradores califican la legalidad de del título en cuya virtud se solicita la inscripción y que la calificación comprende la verificación de del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

- Principio de Publicidad

Ortiz (2005, 12). Sostiene que la publicidad registral implica el conocimiento pleno del contenido de las inscripciones, sin admitirse

prueba en contrario. La publicidad reconoce dos clases, una formal y el otro material. La publicidad formal está representada por los documentos y certificados que expide o exhibe el registro, constituyéndose por ello en los medios, mecanismos o herramientas publicitarias.

Merece el hecho de considerar que la publicidad registral está constituida no solamente por los documentos que salen del registro, sino también por todos aquellos que ingresan al registro.

Jiménez (2006, 171). Señala que la publicidad viene a ser la exteriorización de situaciones y relaciones jurídicas de modo permanente, continuo y organizado a través de del Registro. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica de las situaciones y relaciones jurídicas incorporadas al registro (seguridad estática) y seguridad en el tráfico (seguridad dinámica) derivado de lo inscrito.

Delgado (2006, 1). Indica que la publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad un hecho; éste será más público cuanto mayor sea la difusión que se le dé, y así será conocido por el máximo número posible de los miembros de la comunidad.

Pau (1999, 400). Define que es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto a objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes)

SUNARP (2005, 6). En los artículos I y II del Título Preliminar de su Reglamento General, señala la existencia de dos tipos de publicidad registral. La primera es la publicidad material en la que el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos y, la publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral.

- Principio de Tracto Sucesivo

Roca (1995, 87). Señala que el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral consiste en procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto a los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente del mañana.

Díez (1995, 399). Señala que el tracto sucesivo consiste en que los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad de forma que el registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada.

Manzano (1991, 631). Sostiene que este principio se concibe como presupuesto esencial del procedimiento registral y como principio de orden registral, se trata de que la cadena de transmisiones se produzca de modo continuo, que el historial del predio se produzca ordenadamente.

Ortiz (2005, 11). Indica que el principio de tracto sucesivo tiene por sentido la continuidad de una inscripción enlazada con otra inscripción, es decir, constituye el hecho de generar eslabones que encajen el uno al otro y como consecuencia de ello tener asientos de inscripción sólidos cuya publicidad sea seria y veraz.

El Código Civil en su artículo 2015°, contiene el principio de tracto sucesivo y lo define de la siguiente forma: “ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

SUNARP (2005, 7). En el artículo VI del Título Preliminar de su Reglamento General, señala que ninguna inscripción, salvo la primera se

extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

- **Principio de Legitimación**

Gonzáles (2014, 60). Indica que consiste en la presunción de la exactitud de las inscripciones, por lo cual los derechos que se publica se reputan concordantes con la realidad jurídica. Su relevancia se concentra en el ámbito judicial, administrativo y contractual, pero, tratándose de una presunción, no constituye norma protectora o atributiva de derechos, sino en simple regla simplificadora de la prueba en el tráfico. Precisamente, por su carácter de presunción, cabe la prueba en contrario.

García (1988, 674). Define que es aquel en virtud del cual los asientos del registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en lo mismo se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto determine el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina.

SUNARP (2005, 7). En el artículo VII del Título Preliminar de su Reglamento General, señala que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

El artículo 2013° del Código Civil modificado por la Ley N° 30313, publicada en el Peruano el 26 de marzo del 2015, establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

- **Principio de Fe Pública Registral**

González (2014, 59). Indica que este principio protege al tercero de buena fe que inscribe su título adquisitivo oneroso, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título previo al suyo. El fundamento de esta regla es evitar el riesgo consistente en la nulidad de o ineficacia de actos jurídicos pretéritos, que podría afectar a los adquirentes sucesivos.

Cabrera (2007, 344). Señala que este principio adquiere especial importancia dentro de la dinámica de los derechos. Opera en beneficio de los terceros que, dentro del tráfico jurídico comercial, adquieren un bien de quien, aparentemente, se encontraba facultado para hacerlo, y/o a través de un negocio jurídico desprovisto, también en apariencia, de toda causa que lo pudiera tornar ineficaz. La protección que se materializa convirtiendo en inatacable el derecho del tercero.

Tarazona (2011, 15). Sostiene que este principio se puede definir como aquel que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el registro.

Ortiz (2005, 13). Indica que este principio tiene como objetivo amparar las adquisiciones realizadas teniendo como soporte la fe registral; es decir, creyendo y amparándose en lo que el registro publica.

El principio requiere para su aplicación de ciertos requisitos o presupuestos de cumplimiento obligatorio, como, por ejemplo, la buena fe del adquirente, que la adquisición la hubiera realizado a título oneroso (no opera para las donaciones), y que del registro no aparezcan causas que pudieran invalidar el acto.

- **Principio de Prioridad**

Ortiz (2005, 10). Sostiene que la prioridad se va a manifestar cuando luego de hacer la presentación del documento al registro, adquirimos por ese solo hecho de presentar un documento al registro una serie de derecho. Por ejemplo: Adquirimos el derecho para que nuestros documentos sea calificados por el registrador público.

Adquirimos el derecho para ocupar una posición expectante mientras dure el proceso de calificación.

Adquirimos el derecho de que mientras se encuentre vigente el asiento de presentación (treinta y cinco días útiles contados desde el día siguiente de presentado el documento al registro) nada ni nadie podrá vulnerar nuestra posición (adquirimos un rango).

LaCruz (1991, 135). Señala que este principio constituye un efecto de cierre del registro que viene a ser una operación meramente formal y mecánica; el título que llega primero clausura el registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquel.

González (2014, 60). Sostiene que por este principio se dirimen derechos compatibles, fundamentalmente créditos que acceden al registro, por lo cual la inscripción más antigua otorga un mejor rango en orden al cobro y ejecución.

SUNARP (2005, 8). En el artículo IX del Título Preliminar de su Reglamento General, indica que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

El artículo 2016° del Código Civil indica que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Gaceta Jurídica (2010, 330). Refiere que con el principio de prioridad preferente el primero que llega al registro obtiene la protección registral (si reúne las debidas condiciones) con preferencia a los que llegan después, de modo que nadie llegado posteriormente puede perjudicar los derechos del tercero llegado antes.

La prioridad de los actos o derechos que se inscriben, se establece según el orden cronológico en que se efectúa la inscripción en el registro.

1.2.2. Implicancias de la Inmatriculación de Predios

Amado (2017,498). Señala que la inmatriculación implica lo siguiente:

- Incorporar un predio al registro de propiedad inmueble, conlleva a que el predio incorporado cuenta con un número de partida registral, que permitirá su identificación e inscripción de los demás actos y derechos que recaigan sobre el mismo con posterioridad.
- Antigüedad: título con 5 años, se refiere a los títulos supletorios como uno de los requisitos esenciales para el proceso de inmatriculación.
- Informe técnico que es elaborado por profesional competente, en el procedimiento de inmatriculación debe ser elaborado por el verificador catastral.

1.2.3. Inmatriculación de predios en la Legislación Peruana

Código Civil

El Código Civil de 1984 en su artículo 2018° contempla dos mecanismos generales de inmatriculación que son aplicables a cualquier tipo de predio (urbano o rural), por lo que, constituyen medios naturales por los cuales se ingresa al registro, siendo éstos los siguientes:

- a) Títulos de propiedad con antigüedad de cinco años: el propietario deberá presentar ante el Registro su título de propiedad con una antigüedad no menor a cinco años.

Esto quiere decir que, si el título del interesado es de fecha 01 de enero de 2006, recién podrá efectuar la solicitud de inmatriculación el 01 de enero de 2011. Sin embargo, le es permitido al propietario actual cumplir el requisito de antigüedad mediante la suma de los títulos antecedentes, siempre que éstos guarden la concatenación causal debida. Si el título más antiguo de todos ellos (siempre que se respete la concatenación) llega a los cinco años, el propietario actual puede solicitar ya la inmatriculación.

- b) Títulos supletorios declarados judicialmente cuando no existían documentos comprobadores del dominio: cuando no hay títulos, entonces el propietario acude al juez para que lo declare como tal, por virtud de la prescripción adquisitiva.

Ambos mecanismos, en teoría, son excluyentes entre sí, puesto que el primero opera cuando existen títulos de propiedad; y el segundo, en cambio, cuando no existan dichos títulos, o estos son defectuosos y por sí mismos no pueden fundar una inscripción en el registro. Sin embargo, nada impide que un titular solicite la formación de títulos supletorios a pesar de contar con documentos escritos que acreditan su derecho. En tal caso, los instrumentos no son un obstáculo al procedimiento del título supletorio, sino que más bien lo refuerzan; pero en tal caso deberá probar necesariamente la posesión, ya que los instrumentos solo tienen carácter complementario.

Ley N° 27157. - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

Esta normativa ha simplificado los mecanismos de acceso al Registro, aun cuando su aplicación está reducida a los predios urbanos; estableciendo los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Asimismo, COFOPRI (organismo de Formalización de la Propiedad Informal) tiene la potestad de otorgar títulos de propiedad inmatriculadores (Dec. Sup. 009-99-MTC, texto Único ordenado de la Ley de Formalización de la Propiedad, y art. 21° RIRP), o la Superintendencia de Bienes Nacionales, o los Concejos Municipales, o las entidades públicas en los procedimientos de saneamiento de bienes.

También tiene fuerza inmatriculadora, la adjudicación por remate judicial (art. 650° CPC, concordante con el RIRP), las sentencias dictadas en proceso contencioso sobre declaración de propiedad, tales como la prescripción adquisitiva, reivindicatoria o mejor derecho (interpretación jurisprudencial). Es obvio que si el proceso no contencioso de título supletorio (por más que diga el Código Procesal) puede fundar una primera inscripción, entonces, con mayor razón, ocurre lo propio con las sentencias en proceso bilateral, dialectico y que concluye con la cosa juzgada.

También existen reglas para la inmatriculación de predios rurales, ya sea de predios de dominio privado del Estado (art. 22° RIRP), o afectados por reforma agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares (art. 24°), o adjudicados a título oneroso a favor de particulares (arts. 25° y 26°), o adquiridos por terceros a un beneficiario de la reforma agraria (art. 27°). Estas normas están inspiradas en el Decreto Legislativo N° 667.

Decreto Legislativo N° 1209.- Inmatriculación de predios de propiedad de particulares.

El Decreto Legislativo N° 1209 del 23 de setiembre del 2015 busca implementar un procedimiento que otorgue mayor seguridad, a fin de evitar conflictos sobre el derecho de propiedad, otorgando una mayor protección a los propietarios y reduciendo así los costos de transacción ex post que implica acudir al órgano jurisdiccional para definir el mejor derecho de propiedad sobre dichos bienes.

La protección de los derechos de propiedad genera en sus propietarios la confianza necesaria para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando sus activos prediales y aumentando el número de transacciones en el mercado. Se protege así el tráfico jurídico y se dinamiza la economía del país.

Cabe señalar que, el procedimiento para la primera inscripción de predios de propiedad privada de particulares ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) presenta innovaciones como por ejemplo la incorporación de una anotación preventiva, con la cual se busca brindar mayor seguridad a los derechos inscritos en el Registro, coadyuvando en la prevención de la usurpación y de los conflictos sobre los predios.

La anotación preventiva de la inmatriculación (primera inscripción del predio) es un asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad publicitar y dar a conocer la primera inscripción de un predio, la misma

que se convertirá en definitiva si transcurre un plazo de 90 días hábiles sin mediar oposición o cuando esta última sea desestimada.

La norma deja en claro que durante la vigencia de la anotación preventiva no podrá extenderse ningún asiento de inscripción posterior, salvo la conversión a definitiva o la cancelación de la misma.

Cabe señalar que, para que se dé la anotación preventiva del procedimiento de inmatriculación del predio se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- Título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años;
- Plano elaborado y suscrito por verificador catastral de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP; y,
- La constancia de posesión.

En el caso que se detecten superposiciones gráficas o inexactitudes registrales, el interesado podrá eliminar y resolver el conflicto mediante la intervención de un verificador catastral, logrando con ello que el Registro de Predios refleje la realidad física de los inmuebles.

1.2.4. Inmatriculación de predios ante Registros Públicos

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su artículo 17° señala las reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años siendo que:

- a) No se requiere pluralidad de títulos cuando uno sólo tiene la antigüedad requerida.
- b) El cómputo del plazo de antigüedad se realiza a partir de la fecha cierta del título en el que consta la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

Asimismo, en su artículo 18° señala las reglas para la inmatriculación en mérito a títulos que no requieren una antigüedad de cinco años cuando se trate de:

- a) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
- b) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;
- c) Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo de acuerdo a disposiciones especiales;
- d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación de territorio de comunidades campesinas;
- e) Resolución judicial de adjudicación de predio por remate;
- f) Otros que la ley determine.

1.2.5 Contenido del asiento de inscripción

El artículo 13° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios señala que el asiento de inscripción deberá contener:

- a) La naturaleza y las extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
- b) La existencia de condición, plazo, limitación, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
- c) El precio o la valoración, cuando corresponda;
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia en caso de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber

adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en los que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia, así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

- e) La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción;
- f) El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.

En los asientos de inscripción relativo a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.

El artículo 19° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios refiere que el asiento de inmatriculación contendrá además de los requisitos señalados en el artículo 13°, los siguientes:

- a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazos;
- b) El departamento, provincia y distrito donde se encuentra. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los nombres de los distritos correspondientes;
- c) Para el caso de predios urbanos: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo); su ubicación georreferenciada a la Red geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán ser expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal;
- d) Para el caso de predios rurales se indicará: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación

georreferenciada a la Red geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo, se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

En su artículo 20° el referido Reglamento señala que además de los títulos, se exigirán planos que deberán ser georreferenciados, cualquiera fuese el predio (urbano o rural), los mismos que deberán ser elaborados y suscritos por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el Perú, un predio se inmatricula cuando existe un derecho, nunca se inmatricula un abstracto, es decir, cuando el predio está en condición de vacante o con dueño o propietario desconocido. Por tanto, la inmatriculación no se produce con la sola existencia del predio, sino en conjunción con el derecho y el titular que lo ostenta. El derecho de propiedad es el que sirve de base para la inmatriculación, y de lo cual se deduce, que no puede inmatricularse una finca a través de un derecho real limitado sobre esta finca. (...)

Dentro de las consecuencias de la inmatriculación se considera que es exclusiva y excluyente: un inmueble sólo puede tener una inscripción y que la misma impide extender cualquier otra referente al mismo bien en partida distinta.

Exige que el predio no figure objetivamente inscrito con anterioridad pues, de lo contrario, la primera inscripción no podría practicarse.

Son mecanismos de la inmatriculación, todos aquellos procedimientos legales que permiten el ingreso de una finca en el registro por primera vez junto con el titular del dominio, lo que da lugar a la apertura de una hoja particular en el registro destinada a representar dicho predio. El

artículo 2018° del Código Civil de 1984 contempla dos mecanismos generales de inmatriculación que son aplicables a cualquier tipo de predio (urbano o rural), por lo que, constituyen medios naturales por los cuales se ingresa al registro.

Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de catastro a que se refiere el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo con la base gráfica con la que cuenta el área de catastro.

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar la partida anterior.

(...)

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un determinado predio en virtud del principio de especialidad, consagrado en el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, tal como lo establece el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

La esencia o resultado fundamental de la inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad es la incorporación de la finca al régimen hipotecario o registral; se inaugura el historial hipotecario de la finca, de acuerdo con los principios que rigen la materia hipotecaria tracto sucesivo, etc.)

La inmatriculación es el asiento que exige más garantías (bien en la formación del título, bien en el procedimiento registral), puesto que, por hipótesis, no se basa en asientos o declaraciones anteriores al registro,

y en cambio, en él se basará la práctica de todos los demás asientos ulteriores.

Como aporte, puedo señalar que un predio a inmatricular sea éste urbano o rural es que físicamente existe y puede identificarse a través de gráficos que no son otra cosa que los planos, pero al no poder identificarlos jurídicamente hablando es como si no existieran, por lo que el inmatricular significa darle vida legal al incorporarlo al registro, trayendo como consecuencia la emisión de su partida de nacimiento que viene a ser la Partida Registral o Electrónica única y en la cual se incorporarán o inscribirán todos los actos relacionados con el predio, brindando seguridad jurídica a la persona natural o jurídica que figure como titular registral.

Asimismo, una vez generada la respectiva partida registral o electrónica, podemos asegurar que el titular registral tiene expedita la facultad para disponer de manera total o parcial de dicho bien, incluso puede hacer valer su derecho de oponerse ante terceros amparándose en los principios de prioridad registral y de publicidad registral.

1.2.6 Doble inmatriculación

El Reglamento General de los Registros Públicos (2001,56). Define la duplicidad de partidas u hojas: “cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral”.

Enciclopedia Jurídica (2014). Señala que la doble inmatriculación constituye un estado irregular que ocasionalmente puede producirse en el Registro de la Propiedad y que consiste en que una misma finca o parte de ella consten inmatriculadas dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes dentro de un mismo ayuntamiento o sección del propio Registro. (<http://www.encyclopedia->

Doble inmatriculación ante Registros Públicos

Hemos señalado que la inmatriculación de una finca en el Registro implica un riesgo de lesión de otras titularidades jurídicas.

El primer riesgo es que un non-domino acceda a convertirse en titular registral, en desmedro y perjuicio del propietario. El segundo riesgo consiste en lesionar otras titularidades registrales previas, provocando de esta manera una doble inmatriculación, ya sea total o parcial, referida a una o varias fincas. La doctrina ha denunciado los problemas que genera la inexactitud de los datos físicos de la finca. Ante ello, se propone coordinar eficientemente el Registro (titularidades jurídicas) con el catastro (datos físicos), de tal manera que se cuente con información segura y confiable respecto a la identificación, situación y naturaleza de cada finca o inmueble. El catastro tiene como finalidad la representación gráfica del suelo de un país, individualizando las características de cada inmueble y proporcionando una precisa descripción de los mismos. Sin embargo, debe reconocerse que el trabajo de coordinación (rectius: relación) entre el Registro y el Catastro no es fácil. La experiencia histórica ha demostrado que la labor catastral es compleja y sumamente onerosa, por lo cual, ni siquiera en los países desarrollados se ha implementado en su totalidad.

El Reglamento General de los Registros Públicos, en el segundo párrafo del artículo 56° señala que se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Duplicidad de partidas idénticas

El artículo 58° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la

más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia de las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubieran indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquella cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

El artículo 59° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

El artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El

Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicará a través de la página web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral emitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, debe contener la siguiente información:

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso;
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas;
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquellos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

Transcurridos los 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente

la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas

En el artículo 61° el Reglamento General de los Registros Públicos refiere que, cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida perdida, la Gerencia Registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo, que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá ésta.

Funcionario competente

En su artículo 57°, el Reglamento General de los Registros Públicos, señala que, una vez advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones correspondientes.

Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad. La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos.

Una vez advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor a 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se

encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente.

Concluido del procedimiento de cierre, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

Podríamos decir que, la duplicidad de partidas que genera inmatriculación de predios verdaderos problemas se presentan en este último supuesto, cuyo trámite es el siguiente: Una vez descubierta la duplicidad, se ordenará la anotación de este hecho en las partidas involucradas, debiendo ser notificada dicha resolución a todos los titulares registrales, así como publicada en el diario oficial y en otro de mayor circulación. Transcurrido seis meses desde la última publicación se dispondrá el cierre de la hoja registral menos antigua, siempre que no haya oposición de parte interesada, para lo cual se tiene el plazo de seis meses.

Sea que se cierre o no la partida registral, dependiendo de si hay oposición, sin embargo, el registro no dilucida la propiedad, lo que se reserva al Poder Judicial.

1.2.7 Matriculación

Gonzáles (2017, 239). Refiere que la palabra “inmatriculación” es de reciente data en el ordenamiento peruano, y ello se origina por el afán de copia de todo lo que provenga de la doctrina española. En efecto, la Ley Hipotecaria española de 1944-46 le da carta de ciudadanía a este término, y en su doctrina también la usa de forma reiterada.

El citado vocablo se origina en la lengua alemana (inmatriulatio), y posteriormente ha pasado a la española (inmatriculación), pero con el significado castellano de “matricular”. No obstante, carece de sentido gramatical que, a pesar de existir una palabra en la lengua de recepción que significa lo mismo que en la lengua de exportación (verbo

“matricular” y su forma de sustantivo “matriculación”), sin embargo, debemos crear un segundo término, de igual significado, y que se escribe casi igual (“inmatricular” o “inmatriculación”).

El vocablo “inmatricular” desafía las reglas gramaticales de la lengua castellana, pues, en esta, el prefijo “in” niega al sustantivo o verbo al que se adiciona (in-hábil”, “in-capaz”, “in-tocable”, “in-tangible”, etc.), por tanto, desde una perspectiva estricta y rigurosa” in-matricular” tendría un significado inverso al que se pretende lograr, esto es, se entendería como “des-inscribir” cuando en realidad se busca dar la idea de “inscribir”.

Por tanto, el desastroso término “inmatricular” debe desaparecer de las normas y libros de Derecho Registral y reemplazarse por el castizo de “matricular”, como hacen los argentinos, que en este punto son más puristas en el uso del lenguaje, y se niegan a adoptar la mala traducción de los doctrinarios españoles.

Roca (2009, 439). Indica que la calificación de la matriculación, persigue, en primer lugar, determinar la existencia o no de antecedentes registrales del predio, pues sólo en el caso que tal evaluación resulte negativa entonces la primera inscripción sería posible.

García (2008, 35). Sostiene que se llama matriculación al pasaje del viejo sistema cronológico (o de folio protocolizado) a la técnica del folio real. Por eso, matrícula y folio real se emplean como sinónimos.

Cada inmueble y sus desmembraciones, o el conjunto de varios inmuebles si hubiera unificación, darán lugar a la confección de una matrícula a la cual se le asignará un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Abierta la matrícula con la firma del registrador responsable y los datos del inmueble, se harán sucesivos asientos.

Morales (2000, 194). Sostiene que la matriculación de una finca en el registro implica un riesgo de lesión de otras titularidades jurídicas. El primer riesgo es que un *non-domino* acceda a convertirse en titular registral, en desmedro y perjuicio del propietario. El segundo riesgo consiste en lesionar otras titularidades registrales previas, provocando de esta manera una doble matriculación, ya sea total o parcial, referida a una o varias fincas.

Guevara (1998, 30). Señala que el primer requisito para matricular es que el predio no está inscrito, pues, “la primera de dominio es exclusiva y excluyente. Quiere ello decir que un inmueble solamente puede tener una inscripción y que la misma inscripción impide extender cualquier otra referente al mismo inmueble en diferente partida”.

Díez (1995, 356). Señala que el título de matriculación debería ser rigurosamente preparado en sede previa (notarial, por ejemplo) y escrupulosamente, evaluado después, ya en sede registral. No obstante, también existe una corriente que pugna por facilitar o simplificar el acceso de las fincas al registro, con el fin de propender el tráfico inmobiliario y la movilización de la riqueza. En suma, tenemos dos posturas antagónicas: la primera tiende a dar la máxima seguridad, pero recargando los requisitos necesarios para la matriculación (ejemplo: Sistema Australiano o Torrens); en cambio, la segunda busca que el mayor número de fincas puedan inscribirse, aun soportando el riesgo de un procedimiento simplificado e inseguro que ponga en duda la titularidad real del primero que inscribe (Sistema Español).

1.2.8 Legislación comparada sobre inmatriculación de predios

Estados Unidos

En su forma actual, los registros de documentos han sido utilizados desde el siglo XIX en la mayoría de los Estados Unidos, parte de Canadá, Francia y algunos otros países, la mayor parte de ellos de tradición jurídica francesa. Estos registros enlistan y conservan los

contratos privados (escrituras públicas o deeds) para proporcionar pruebas que son empleadas a posteriori por los tribunales para adjudicar derechos reales en caso de litigio. Además, los tribunales aplican en dicha adjudicación una “regla de prioridad” atípica, pues, a la hora de decidir un pleito, determinan la prioridad de las reivindicaciones con base a en la fecha de incorporación del documento al registro, y no en la fecha del propio documento. Esta regla de prioridad registral estimula a las partes depositar el título antes en el registro, por miedo a perder su titularidad.

México

En México el Código Civil de 1979 dio origen a la Inmatriculación Administrativa de los Inmuebles, con este sistema se trató de inscribir los inmuebles sin mayores requisitos que un contrato privado, acompañado de un certificado de No Inscripción de la finca y un plano de la misma.

El Reglamento de Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial del 6 de mayo de 1980; dispuso el procedimiento para la inmatriculación de los inmuebles.

El Código Civil como el reglamento de éste en la materia del registro nos dice:

“La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que pueda existir en favor de los solicitantes o de terceros y las resoluciones deben tener esta advertencia.”

Por lo tanto, se ha inscrito el inmueble, pero no se da la seguridad jurídica por la institución.

La persona que ha inscrito a su favor el inmueble, sólo acredita que es titular registral, pero no se acredita que sea poseedor o propietario y en la materia de la posesión se sostuvo, que ésta se acredita mediante prueba testimonial.

En esas condiciones las personas que solicitaron la inmatriculación de

los inmuebles de 1979 a 1988; se encuentran ante la situación de que deben seguir juicio ante los Tribunales Civiles para que se les declare propietarios o poseedores; ya que la inmatriculación no acredita la propiedad ni la posesión y deben ofrecer en esos juicios la prueba testimonial.

Por otra parte las personas que cedieron sus derechos o vendieron el inmueble en contratos privados, los adquirentes se encuentran con lo estipulado en el artículo 1,156 del Código Civil, relativo a la prescripción, y que para que ésta opere a su favor deben demandar al propietario que aparezca en el Registro Público de la Propiedad; pero como el titular registral en la inmatriculación no es propietario ni poseedor, debe demandar primero que a éste se le declare poseedor o propietario en una situación ficticia porque el titular dejó de ser propietario y poseedor; y éste no tiene ya ningún interés jurídico en el inmueble en cuestión.

Para sanear la inseguridad jurídica de la inmatriculación administrativa se reforma el Código Civil, por decreto del 15 de diciembre de 1987, publicado el 7 de enero de 1988, y en vigor al día siguiente; y dice: “la inmatriculación, es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales”.

El mismo cuerpo normativo señala que la inmatriculación administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del Decreto por el que se *incorpora* al dominio público federal o local un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del Decreto por el que se *desincorpore* del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese Decreto;
- c) Mediante la inscripción de *un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.*
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de *un inmueble adquirido por prescripción positiva;*

- e) Mediante la inscripción de la posesión de *buena fe de un inmueble*, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir.

La inmatriculación se administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b).

Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) podrá concurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

- I. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;
- II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad
- III. Que manifieste bajo protesta de decir la verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y
- IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

1.2.9 Bienes inmuebles

Amado (2017,435) define que son todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener en común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como parcelas, urbanizadas o no, casas, o sea, las llamadas fincas. En definitiva, son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados en él.

Son bienes inmuebles, aquellos que no pueden ser desplazados de un lugar a otro. Como aporte puedo señalar que los bienes inmuebles también son conocidos como predios sean éstos urbanos o rurales y que, si bien no pueden trasladarse de un lugar a otro, sobre ellos recaen

la seguridad jurídica que brinda no sólo las distintas formas de adquisición sino también la inscripción ante el registro correspondiente de los actos que sobre ellos recaen, permitiendo que el valor del derecho de propiedad aumente pues se asegura excluir a los demás de todas las facultades que puedan recaer sobre un bien.

Es por ello que un inmueble al encontrarse formalizado e inscrito, eleva inmediatamente su valor, pues elimina incertidumbres y riesgos, estado que es valorado por la sociedad moderna.

Maisch (2003, 357) en el ABC del Derecho Civil, define los bienes como los objetos corporales (cosas) e incorpóorales (derechos) que tengan valoración económica y sean susceptibles de apropiación. Para el derecho, los bienes son tan sólo aquellos objetos que son susceptibles de una relación jurídica.

Características

- a) Se trata de fragmentos del mundo exterior, como objetividad propia.
- b) Deben tener utilidad.
- c) Tienen que ser accesibles, es decir, encontrarse en condiciones de ser utilizados.

Clasificación de los bienes

a) Bienes corporales e incorpóorales

Los bienes corporales están constituidos por un elemento material de existencia objetiva y puede ser susceptible por los sentidos. Ejemplo: el gas o la electricidad.

Los bienes incorpóorales son intangibles, carecen de corporeidad y de independencia objetiva. Ejemplo: los derechos de autor.

b) Bienes consumibles y no consumibles

Los bienes consumibles son aquellas cosas que no pueden ser utilizadas sin que se agoten física o jurídicamente. Esta característica es propia de los bienes muebles. Ejemplo: el agotamiento físico.

Los bienes no consumibles son las cosas que se pueden utilizar sin que otro desgaste que el natural, que resulta producto del uso y del tiempo. Ejemplo: una computadora.

c) Bienes fungibles y no fungibles

Los bienes fungibles son aquellas cosas susceptibles de ser reemplazadas por otras de la misma especie. La fungibilidad es exclusiva de los bienes muebles. Ejemplo: el agua, el dinero.

Los bienes no fungibles son aquellos que presentan individualidad especial que los hace extraña cualquier sustitución. Ejemplo: la Gioconda.

d) Bienes divisibles e indivisibles

Los bienes divisibles son aquellas cosas separables por fracciones, sin que sufran por ese acto enoscabo alguno y que conservan por lo tanto su valor proporcional al conjunto. Puede darse desde dos puntos de vista:

- **Divisibilidad física:** Cuando pueden ser separadas o fraccionadas las partes de un todo sin que se altere o menoscabe su esencia y su valor económico. Ejemplo: las cantidades de dinero, las tierras.

- **Divisibilidad jurídica:** Es la que recae sobre los derechos; también se la denomina división por cuotas ideales. Ejemplo: la copropiedad.

Los bienes indivisibles son aquello que al fraccionarse pierden su sustancia o sufren una desproporcionada desvalorización respecto del conjunto. Ejemplo: los elementos comunes de la propiedad horizontal, la hipoteca y la servidumbre.

e) Bienes registrados y no registrados

Los bienes registrados son aquellos que están incorporados a algún registro, sean inmuebles o muebles.

Los bienes no registrados son aquellos que no se encuentran incorporados en un registro público. Éstos a su vez, se subdividen en:

- *Registrables:* Aquellos que por ser identificables pueden registrarse.

- *No registrables*: Aquellos que por no ser identificables no pueden registrarse.

f) Bienes presentes y futuros

Los bienes presentes son los que existen actualmente.

Los bienes futuros son los que existirán en un plazo más o menos breve.

g) Bienes muebles e inmuebles

Los bienes inmuebles tienen un asiento fijo, pues se encuentran arraigados al suelo y están inmovilizados, no pueden trasladarse de un lugar a otro sin producir su menoscabo o destrucción. Ejemplo: una casa, un terreno.

Los bienes muebles carecen de asiento fijo o estable, pueden ser fácilmente transportados por el espacio, sin daño alguno. Ejemplo: un vehículo automotor.

Clasificación de los bienes inmuebles

a) Inmuebles por su naturaleza. Son aquellos que representan la característica física de encontrarse arraigados al suelo de una manera estable e inmóvil. Ej.: la tierra, el subsuelo.

b) Inmuebles por su destino. Son bienes muebles por naturaleza, pero que por una ficción jurídica se presentan como inmuebles. Tienen este carácter todos los inmuebles destinados a la explotación agrícola o industrial, también los muebles que componen el mobiliario de una casa habitación.

c) Inmuebles por la determinación de la ley. Se trata de ciertos bienes muebles por naturaleza, a los que la ley señala la calidad de inmuebles debido a que su importancia permite el ejercicio del crédito hipotecario. Ej. las naves, las vías de ferrocarril.

d) Inmuebles por el objeto sobre el cual se aplican. Aquí se encuentran ubicados los derechos, es decir, cuando el derecho incide sobre un objeto inmueble, por ejemplo el derecho de posesión.

De lo señalado en párrafos precedentes podemos señalar que, la clasificación que se hace respecto a los bienes permite no sólo identificarlos sino que, permite conocer sus características.

Los bienes inmuebles en el Código Civil

El artículo 885° del referido código, enumera taxativamente los bienes inmuebles, siendo éstos:

- a) El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- b) El mar, los lagos, los ríos, los manantiales de agua y las aguas vivas o estanciales.
- c) Las minas, las canteras y depósitos de hidrocarburos.
- d) Las naves y aeronaves.
- e) Los diques y muelles.
- f) Los pontones, las plataformas y edificios flotantes.
- g) Las concesiones para explotar los servicios públicos.
- h) Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- i) Las estaciones, las vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio..
- j) Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- k) Los demás bienes a los que la ley le confiere tal calidad.

1.2.10 Catastro

Chanamé (2016,161) señala que es el recuento organizado de la extensión y propiedad de las tierras y/o bienes de una ciudad, territorio, región o país, con fines de planificación o tributación.

Trouboul (2016, 1). Sostiene que el Catastro es el asiento que se hace de los bienes de una persona o de una comunidad, y como sinónimo menciona: “Empadronamiento, Lista”.

Técnicamente el Catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico. Tiene

la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice, (el plano de mensura). Por eso suele decirse que la mensura es la célula generadora del catastro.

Asimismo, señala que la finalidad del catastro es:

- Garantizar la Propiedad
- Equidad en el cobro de impuestos y tasas
- Planificación de la obra pública
- Datos estadísticos
- Historia del patrimonio nacional

Portillo (2009,34). Define el catastro como un sistema público de información sobre la realidad física de un determinado ámbito territorial, constituido por información gráfica georreferenciada, desarrollado a través de procedimientos técnicos, que permite identificar y localizar los predios, describiendo sus principales características físicas y demás atributos relevantes, ejerciendo algunas o múltiples funciones.

SUNARP indica que el catastro es el inventario físico de los predios y que está constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral, conocido como CUC.

El catastro como parte de un Sistema de Información Territorial eficaz, confiable y de calidad se convierte en un instrumento relevante de los Estados para enfrentar diversos desafíos y tareas que la comunidad nacional e internacional les plantean.

El catastro de predios es un inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito y se encuentra constituido por la suma de predios continuos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral (CUC) con referencia al titular o titulares con derecho de propiedad del predio.

Mirrón (2002, 53). Refiere que el catastro como parte de un sistema de información territorial eficaz, confiable y de calidad se convierte en un instrumento relevante de los Estados para enfrentar diversos desafíos y tareas que la comunidad nacional e internacional les plantean.

La gran infraestructura de datos gráfica y alfanumérica contiene información valiosa sobre los bienes inmuebles, que le permite ejercer su función técnica, jurídica, fiscal, así como nuevos y amplios cometidos, transformándose en una institución multifuncional o multifinalitaria al servicio de diversas políticas de la administración y como suministrador de productos a los ciudadanos y empresas.

Morales (2000, 160). Indica que no es tan fácil aplicar las avanzadas técnicas de descripción a las fincas ya inscritas, pues estas utilizaron descripciones tradicionales e incluso empíricas; por tanto, si la descripción de un predio es imperfecta, no puede fácilmente ser reemplazada por la descripción georreferenciada, ya que ello implicaría asignar un espacio concreto al predio con la posibilidad de invadir fincas limítrofes.

Castanyer (1997, 83). Señala que la función técnica del catastro resulta básica y esencial para el funcionamiento de cualquier catastro, ya que consiste en la creación y mantenimiento de las bases cartográficas en

las que se representa la realidad parcelaria. Estas bases pueden tener contenido distinto según los casos e incluir mayor o menor información, pero siempre incluyen la representación de las parcelas. El catastro es, con arreglo a esta función, el encargado de la cartografía a gran escala en la que se representa la división parcelaria. Puede tener encomendadas otras funciones técnicas en relación, por ejemplo, con la red geodésica u otras clases de cartografía, pero invariablemente se le encomiendan los mapas parcelarios.

Mas (1994, 44). Refiere que un elemento esencial del catastro es su función técnica que consiste en producir y actualizar la cartografía catastral en la que se represente los predios o parcelas.

Muñoz (1974, 1372). Sostiene que el catastro como censo de la riqueza inmobiliaria, tiene interés fiscal o tributario, estadístico y, también privado, en cuanto robustece la seguridad en la contratación sobre bienes inmuebles. En buena cuenta, su objetivo teórico es lograr correspondencia entre la unidad catastral técnicamente determinada y la descripción física que consta en el registro. Sin embargo la cuestión no es nada sencilla, y el problema no se centra sólo en las dificultades propias de organizar un mapa de todos los predios, y mantenerlo constantemente actualizado, sino fundamentalmente los problemas se encuentran en el hecho que el catastro (medición física) no coincide con los títulos de propiedad (medición jurídica), por lo que en este caso la delimitación espacial no sirve de nada, máxime cuando ésta no altera las titulares dominicales.

- Código Único Catastral

Amado (2017,510). Señala que es la identificación alfanumérica de predios. Es el código único de identificación predial, compuesto por doce dígitos alfanuméricos, que vinculan la información catastral con el Registro de Predios.

El CUC es el único e inequívoco dentro del territorio nacional, por lo que, no puede existir 2 predios con el mismo código de identificación. El CUC es diferente e independiente al Código de Referencia Catastral. Su aplicación constituye el inicio del proceso de unificación de la información catastral en el Registro de Predios y el SNCP.

El Registro de Predios inscribe el CUC.

En el caso de fusión de distritos se mantendrán los CUC asignados a dichos distritos.

En el caso de la creación de nuevos distritos, el CNC aprobará el rango de CUC para dichas jurisdicciones.

Los primeros 8 dígitos corresponden al rango por distrito, asignado por el SNCP mediante Directiva 001-2006-SNCP/CNC y los 4 últimos dígitos serán asignados por cada ente catastral, de acuerdo a las unidades inmobiliarias físicamente independientes que existe en el predio, sujetas a los regímenes de la Ley N° 27157.

Para la generación de los rangos del CUC se ha tenido en consideración los siguientes criterios técnicos, según los artículos 14.3 de la Ley N° 28294, 20° del RIRP y la Directiva 001-2006-SNCP/CNC, siendo éstos los siguientes:

- Número de predio.
- Índice poblacional.
- Volumen de edificaciones proyectadas.
- Extensión del ámbito territorial de la Municipalidad respectiva.
- Estimación de la dinámica inmobiliaria.

El proceso de asignación de RANGOS del CUC a las EGC Entidades Generadoras de Catastro del CUC se da en el plazo de 7 a 10 días aproximadamente; es decir, una vez presentada la solicitud de rango del CUC a la EGC, en el plazo de 7 días la Secretaría Técnica y Registro de Predios del SNCP ve la disponibilidad de códigos CUC o en su defecto la ampliación y aprueba el rango.

Por otro lado, la asignación del CUC en Zona Catastrada, dura aproximadamente 35 días y comprende lo siguiente: Entidades Generadoras de Catastro-EGC, asigna el CUC según rangos solicitados al SNCP, en un plazo de 30 días comunica a la Secretaría Técnica del SNCP los CUC asignados y en un plazo de 2 días comunica a las Zonas Registrales según corresponda de la SUNARP, los CUC que el EGC ha asignado.

En caso se trate de un predio no catastrado, este proceso dura aproximadamente 40 días hábiles.

Debemos precisar que el CUC es de vital importancia, pues determina la existencia, identificación y diferenciación de un predio frente a otro, dado que es único, diferente e independiente. En la práctica he podido apreciar que el CUC varía cuando se trata de predios urbanos, rústicos o eriazos, lo que permite identificarlos en corto tiempo.

- Tolerancia catastral

Bautista (2011) señala que es una herramienta técnica indispensable para la EGC y el Registro de Predios.

La tolerancia catastral se rige por la Directiva 01-2008-SNCP/CNC. Constituye el rango aceptable en la diferencia de áreas de un mismo predio. Esta variación puede generar variación en las medidas perimétricas y/o perímetro.

Su finalidad es establecer los rangos de tolerancias en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales, efectuadas por los diferentes métodos de la Geomática, como el levantamiento directo y el levantamiento indirecto, a fin de tener un catastro preciso.

Cuando las mediciones catastrales excedan las tolerancias establecidas en la Directiva 01-2008-SNCP/CNC, deberán ser rectificadas siguiendo los procedimientos de actualización y mantenimiento del catastro.

Los rangos de tolerancia catastral registral son los siguientes:

Naturaleza urbana

Rango de áreas (metros cuadrados)	Tolerancia en %
Menores de 200 metros cuadrados	2.5
De 200 a 1000 metros cuadrados	2.0
Mayores a 1000 metros cuadrados	1.0
Mantenimiento catastral	1.0

Naturaleza rural

Rango de áreas en hectáreas	Tolerancia en %
Menor a 1 hectárea	7.5
De 1 a 5 hectáreas	6.3
Mayor a 5 hectáreas	3.00

Cabe señalar que el Catastro y el Registro de Predios son instituciones muy vinculadas entre sí, cuyas actividades giran en torno al ámbito predial y en el que ambas producen información territorial de interés recíproco para el mejor ejercicio de sus funciones.

- Desarrollo del procedimiento de catastro

El artículo 63° del DS N° 005-2006-JUS señala que el procedimiento se desarrolla de la siguiente manera:

- a) Diagnóstico Técnico-Legal:** Comprende el estudio y análisis de la información gráfica y literal que obra en el Registro de Predios, a fin de validar la información que resulte correcta o detectar posibles inexactitudes, propiniendo en este último caso, el levantamiento catastral y las acciones de saneamiento respectivas.

Dicho estudio se debe plasmar en un informe, el que contendrá: 1- Las características del predio, incluyéndose el área, medidas perimétricas, colindancias, edificaciones y usos. 2- la existencia de superposiciones con otros predios.

- b) Levantamiento catastral:** Los predios inscritos en el Registro de Predios que luego del diagnóstico técnico legal presenten

inexactitudes entre la información gráfica y literal que aparece en dicho registro; deberán ser materia de levantamiento catastral, el cual se efectuará con la participación del titular registral y sus colindantes de ser necesario. El levantamiento catastral tiene por objeto corregir y actualizar los datos relacionados con el área, medidas perimétricas y colindancias del predio. En el levantamiento catastral intervienen el técnico y el verificador catastral.

- c) Acciones de saneamiento:** 1. En caso de superposiciones, que no afecten los derechos de los propietarios de los predios colindantes, se procederá a la rectificación de las inexactitudes que se presenten conforme al levantamiento catastral. 2. En los casos de superposición que afecten derechos de terceros, se procederá de la forma siguiente: I) Notificar las discrepancias a los propietarios de los predios materia de saneamiento y efectuar, por única vez, una publicación en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de mayor circulación, citándolos a una reunión informativa, indicando para dicho efecto, la fecha, hora y lugar del acto. II) En la fecha y hora fijada en la notificación, se informará a los propietarios respecto del problema de superposición detectado, a fin de que las partes de común acuerdo acepten intervenir en una audiencia conciliatoria. En caso una de las partes no acepte llevar adelante la conciliación, o de no lograrse un acuerdo conciliatorio, se dejará constancia en un acta y la controversia será resuelta en el Juzgado Especializado en lo Civil, de acuerdo a las disposiciones aplicables al proceso de rectificación de área. III) Realizada la audiencia de conciliación y en caso de existir acuerdo conciliatorio, se extenderá un acta que deberán suscribir los intervinientes, cuidando de consignar la información precisa sobre el área, linderos y medidas perimétricas materia del acuerdo. Dicha acta, acompañada del CUC que emitirá la entidad generadora de catastro, es título suficiente para su inscripción en el Registro Predial.

La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no quieran de dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de catastro.

1.2.11 Función del catastro

Portillo (2009,40). Indica que las funciones aplicables al catastro son las siguientes:

- a. **Función técnica o primaria:** elaboración y actualización de la base alfanuméricas y de la documentación cartográfica donde se describen y representan las parcelas.
- b. **Función jurídica:** suministra información relevante al registro de predios que coadyuve para una correcta identificación y descripción física del inmueble.
- c. **Función fiscal:** surgieron con el objetivo de suministrar al estado información sobre las características de los inmuebles, que permitiera el cálculo y la recaudación eficaz de los tributos inmobiliarios.

1.2.12 Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial

Amado (2017, 514). Indica que mediante la Ley N° 28294, denominada Ley del Sistema Nacional Integrado de catastro y su vinculación con el Registro de Predios, se creó el Sistema nacional Integrado de Información catastral Predial, para regular la integración y unificación de los estándares, nomenclaturas y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país. Es decir, es un sistema creado para la integración de la informática catastral predial a nivel nacional.

El SNCP está integrado por SUNARP, Municipalidades AMPE, Gobiernos Regionales ANGR, Instituto Geográfico Nacional IGN, el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero, según el art. 7 de la Ley N° 28294, e incluye a COFOPRI, la Superintendencia de Bienes Nacionales SBN, INGEMMET Instituto Geológico Minero y Metalúrgico. Se

ha incorporado el Ministerio de Cultura, el Ministerio de Agricultura y Riego-MINAGRI y el ministerio del Ambiente, de conformidad con el D. Leg. 1288 del 29/12/2016 y la Ley 30258 del 25/12/2016 que modifica el art. 3 de la Ley N° 28294.

El SNCP se vincula con el Registro de Predios creado por LEY 27755, mediante la información catastral.

El SNCP presenta las siguientes características reguladas en la Ley 28294 en su artículo 4 respectivamente:

- a. Abierto porque permite el intercambio de la información entre quienes la generan y aquellos que la solicitan.
- b. Desconcentrado: permite el acceso a través de las distintas entidades públicas del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Locales.
- c. Dinámico: actualizaciones permanentes por los cambios físicos y legales inherentes al predio.
- d. Normalizado: uniformidad en los procedimientos de gestión, obtención y tratamiento de la información que genera.
- e. Estandarizado: contiene estándares técnicos, informáticos, administrativos y legales.
- f. Seguridad: otorga seguridad jurídica a los actos jurídicos referidos a predios y a sus derechos.

Rojas (2011,517). Refiere que la finalidad del SNCP es regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país. Así como, llegar a hacer una poderosa herramienta para incrementar las inversiones nacionales y extranjeras y administrar mejor y ordenadamente a la propiedad del Estado.

Siendo sus principios rectores:

- Integración de la información catastral.
- Exclusividad.
- Acceso a la información catastral.
- Veracidad.
- Identidad.

- Ubicación geográfica.
- Desarrollo multidisciplinario.
- Socialización.

Asimismo, señala que las políticas catastrales en el SNCP son:

- a) Generación del catastro nacional predial.
- b) Mantenimiento y actualizaciones del catastro nacional predial.
- c) Infraestructura informática y de datos del catastro nacional predial.
- d) Integración e interconexión del catastro nacional predial.
- e) Sostenibilidad del catastro nacional predial.
- f) Usos y aplicaciones del catastro nacional predial.
- g) Promoción, difusión y capacitación del catastro nacional predial.
- h) Recursos económicos de la secretaría técnica del SNCP.

Indica además que los beneficios que brinda el SNCP son:

1. Permitirá la planificación en la gestión territorial.
2. Generará el aumento en la recaudación de los municipios debido a una mejor aplicación del impuesto predial, así como la recaudación del impuesto a la renta.
3. Contribuirá a la solución de los problemas de demarcación territorial.
4. Otorgará mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias.

1.2.13 Ventajas de la creación de un catastro a nivel nacional

Amado (2017, 518). Señala que el catastro deberá establecerse con los siguientes propósitos principales:

- Determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida.
- Establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo.
- Conocer la riqueza territorial y su distribución.
- Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos.

Portillo (2009, 163). Refiere que la opción de desarrollar un único catastro y de alcance nacional bajo un modelo de gestión centralizado, altamente desconcentrado y con eficaces relaciones de coordinación y colaboración con entidades nacionales, subnacionales y otros agentes, podría ser el modelo de gestión catastral ideal para el Perú.

1.2.14 El catastro y el Registro de Predios

Amado (2017, 520). Sostiene que el catastro y el registro de predios son instituciones muy vinculadas entre sí, cuyas actividades giran en torno al ámbito predial y en el que ambas producen información territorial de interés recíproco para el mejor ejercicio de sus funciones.

El catastro se centra en la realidad física, mientras que el registro de predios suministra fundamentalmente información sobre la realidad jurídica (el sujeto titular, los derechos que ejerce sobre el objeto, las cargas y gravámenes que afectan al bien).

Morales (2000, 188). Señala que el catastro sólo admite a los sistemas de información territorial que tiene como médula de trabajo al predio, desde el punto de vista del ámbito físico. El registro de predios tiene como unidad de trabajo al predio, pero bajo la concepción de la porción del suelo delimitada por el derecho de propiedad que se inscribe en el citado registro y que da lugar a una partida registral como consecuencia de la inmatriculación, independización, acumulación, entre otras.

El catastro se basa en la cartografía para determinar gráficamente el suelo de un determinado territorio. El registro de predios, nació y se desarrolló sin necesidad de la cartografía.

El catastro no tiene como misión, garantizar derechos, como si lo tiene el registro de predios; sino de identificar, localizar y describir las principales características físicas y otras de los predios.

1.2.15 SUNARP y la plataforma única de información territorial

Amado (2017, 521). Hace referencia a la página web: www.sunarp.gob.pe/noticias; señalando que a fines del 2014 o mediados del 2015 el Perú pretende contar con una plataforma única de información territorial y se pondrá punto final al uso de diferentes registros catastrales que tienen los sectores. Asimismo, refiere que el ex superintendente Mario Solari Zerpa, en dicha oportunidad, explicó que la medida se implementará a través del Sistema Nacional de Catastro. Será la única plataforma de información territorial del país (catastro) que se usará y aplicará en los diferentes niveles de gobierno (nacional, regional y local); agregando que, este instrumento será una especie de plantilla que usarán todos los municipios, gobiernos regionales o ministerios para ingresar información sobre sus propiedades y características de su territorio: si tienen terreno rural, monumentos histórico, una escuela, hospital o monumento arqueológico: Es decir, este instrumento servirá para que dichas instituciones decidan qué uso darle a esas propiedades y qué políticas pueden desarrollar para que la población de su jurisdicción o a nivel nacional se beneficie.

1.2.16 El rol del catastro en el registro del territorio y la seguridad jurídica

Avendaño (2011, 375). Refiere que, en el Perú, hablar de Registros Públicos y Catastro, en lo referido a predios, es un acto administrativo meramente declarativo y no constitutivo, nos lleva a sobre entender un concepto tácito no absoluto de inseguridad jurídica, por cuanto mientras no podamos adicionar o complementar el concepto de Registros Públicos con el de universalidad o totalidad, estaremos ante una figura incompleta pero no ineficiente, ante una figura limitada pero no limitante, de “seguridad jurídica”.

Es por ello que el Estado debe contar con los instrumentos idóneos que permita afrontarlos con éxito, siendo el catastro uno de ellos. En efecto,

la institución catastral puede estar al servicio de diversas políticas del Estado pues contiene valiosa información gráfica y alfanumérica sobre los bienes inmuebles, tales como localización, superficie, uso o destino, clase de cultivo o aprovechamiento, calidad y tipología de las construcciones, valor catastral, titularidad nominal.

Águila (2010, 3). Indica que los primeros catastros fueron organizados con fines meramente recaudatorios y tributarios, numerosos cambios se han producido en las visiones de la institución y consecuentemente en el rol que le compete dentro de la administración pública. La concepción del catastro como depósito de planos para salvaguarda de derechos sobre la tierra o la de masa de datos que conforma la base de la fiscalidad inmobiliaria está cambiando, por lo menos en teoría, hacia la visión multifinanciaría.

Un catastro moderno es un sistema integrado de bases de datos que reúne la información sobre el registro y la propiedad del suelo, características físicas, modelo econométrico para la valoración de propiedades, zonificación, transporte y datos ambientales, socioeconómicos y demográficos. Dichos catastros representan una herramienta holística de planificación que puede usarse a nivel local, regional y nacional con la finalidad de abordar asuntos relevantes como la expansión urbana, la erradicación de la pobreza, las políticas de suelo y el desarrollo comunitario sostenible.

Erba (2007, 12). Señala que en América Latina como en la gran mayoría de los países del mundo, los catastros fueron originariamente estructurados con fines tributarios. Se registraban datos que permitían, a través de diferentes métodos, determinar el valor del inmueble y el monto del impuesto. La mayoría de los catastros territoriales aún persigue ese objetivo y sus bases de datos conforman el denominado catastro económico (también conocido como catastro fiscal). Entre los numerosos métodos que pueden ser aplicados para la determinación del valor del inmueble, su localización, forma y dimensiones normalmente

constituyen elementos esenciales para el cálculo. Estos datos provienen de levantamientos topográficos, geodésicos y/o fotogramétricos y constan en documentos cartográficos y bases alfanuméricas que conforman el catastro geométrico (también denominado catastro físico por algunos autores). Con el pasar del tiempo, los administradores percibieron que el catastro tenía una función mucho más relevante, aunque las anteriormente mencionadas y pasaron a organizarlo como complemento de los Registros de Inmuebles, constituyendo así el catastro jurídico.

1.2.17 Problemas y el precedente de tolerancias catastrales en la inmatriculación de predios

Amado (2017, 512). Refiere que desde el 2008 está vigente la Directiva N° 001-2008-SNCP/CNC, denominada “Tolerancias Catastrales-Registrales”, la cual establece en el numeral 7.A. lo siguiente: “Los rangos de tolerancias catastrales- registrales, para predios urbanos y los predios rurales”.

Esto implica que cuando los títulos a inscribir en el Registro estén dentro de dichos rangos de tolerancia, con relación al predio ya registrado, se procede a la inscripción respectiva sin necesidad de solicitar la inscripción previa a la rectificación de áreas y linderos del predio.

Sin embargo, los rangos de tolerancia catastral-registral no eran aplicables en la inmatriculación de predios por cuanto, tanto en primera instancia, los registradores públicos, así como el Tribunal Registral, en segunda instancia, no admitían discrepancia alguna en las áreas entre plano y título pues se exigía la exacta identidad entre título y plano, es más el Tribunal aprobó un precedente de observancia obligatoria, en su pleno N° LXXXIV, publicado en el Diario Oficial El peruano el 22 de febrero del 2012, que disponía lo siguiente: “Cuando en las inmatriculaciones no coincidan el área graficada en el plano con el área

del predio que aparece en el título de propiedad, no se aplicarán los rangos de tolerancias”.

Rubio (2014, 54). Indica que el criterio adoptado por el Tribunal Registral desde el 2012 como precedente de observancia obligatoria perjudicó ostensiblemente el acceso a los registros públicos de títulos para inmatricular predios, cuando éstos tenían información que no coincidían plenamente, el plano con la memoria descriptiva y título fundante o causa de la inscripción; es decir, debía haber exacta correlación de datos, áreas de linderos, entre los tres documentos.

Luego de un año y diez meses, los días 12 y 13 de diciembre del 2013, el Pleno del Tribunal Registral ha dejado sin efecto el precedente aprobado en su pleno N° LXXXIV, que no permitía la aplicación de los rangos, para el caso de inmatriculaciones, adoptando un nuevo criterio de equidad otorgando tanto a los títulos referentes a predios ya inscritos como a los títulos que van a generar la inmatriculación de un predio en el registro, los mismos beneficios de las tolerancias registrales-catastrales de áreas previstas en la Directiva N° 001-2008-SNCP/CNC. El nuevo precedente aprobado en el pleno N° CXV del Tribunal Registral y publicado en el diario oficial El peruano el 7 de enero del 2014 dispone que:” En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincidan los valores del plano con los títulos de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro determine que se trate del mismo predio. En estos casos se aplica la tolerancia, prescindiendo de los rangos establecidos en la Directiva N° 001-2008-SNCP/CNC”.

Resulta óptimo el nuevo criterio adoptado por el Tribunal Registral de la SUNARP, por cuanto, constituye un marco jurisprudencial eficaz para lograr la inmatriculación o acceso de predios al registro y brindar la protección registral a los titulares de los mismos. Sin embargo, una labor trascendental en la aplicación de este precedente la tienen las áreas de catastro de las zonas registrales de todo el país, ya que, si

ellos determinan que el predio descrito en el plano con el que aparecen en el título no es el mismo, así esté dentro de las tolerancias catastrales-registrales, no accederán dichos predios al registro, por tratarse simplemente de predios distintos. El del plano es uno mientras que el del título es otro.

1.2.18 El catastro y su relación con la desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble

Livia (2014, 228). Señala que de acuerdo con lo señalado por la Ley N° 28294 (Ley de Catastro), todos los propietarios de predios registrados, que soliciten por primera vez su inscripción (inmatriculación), deben obtener y registrar el Código Único Catastral (CUC) en forma previa a la inscripción de cualquier acto o contrato, o, conjuntamente con la inmatriculación en el Registro de Predios. Por otro lado, el Reglamento de la “Ley de Catastro” ha precisado que esta obligación es aplicable solo a los predios ubicados en zonas catastradas e inscritos.

De no efectuarse la inscripción del CUC por no contar con la información catastral correspondiente o con los documentos requeridos, los actos o contratos posteriores correspondientes a dichos predios solo podrían anotarse preventivamente mas no inscribirse.

Con esta disposición se pretende castigar con la imposibilidad de inscripción a aquellos propietarios que no inscriban previamente el CUC de sus predios, con el fin de motivar la realización de todos los trámites catastrales necesarios y el financiamiento que estos demandan para la asignación de CUC por parte de los ciudadanos propietarios ya registrados.

En el fondo, el estado está trasladando la responsabilidad y el costo del levantamiento de la información catastral a los propietarios de predios inscritos o a los que todavía no los inscriben.

Delgado (2008,15). Señala que “dicha disposición generará un aumento en los costos de transacción, ya que genera una mayor cantidad de trámites previos y sus costos económicos correspondientes para llegar a la inscripción registral, lo cual aumenta el tiempo en los procedimientos totales de inscripción y elevará los costos monetarios que los ciudadanos deberán realizar para conseguir la inscripción registral”. En el Perú, existe un gran porcentaje de ciudadanos que no poseen los recursos necesarios para asumir los costos de procedimientos largos y caros, y, por lo tanto, solo podrían obtener la anotación preventiva (por no tener el dinero suficiente para conseguir el CUC).

La aplicación de esta medida a futuro puede motivar inclusive la informalización de los derechos de propiedad que ya se encuentran formalizados, ya que una parte importante de los actos y contratos referidos a predios con vocación de permanencia en la formalidad no se inscribirán, y, por lo tanto, esta medida podría considerarse como un potencial y peligroso generador de retroceso en las políticas nacionales de formalización de la propiedad urbana y rural, y de otorgamiento de seguridad a las transacciones inmobiliarias.

1.2.19 Legislación Comparada

Alemania

Canales (2005, 14). Refiere que, en Alemania, la finca tiene una realidad jurídica de la que responde el registro y una realidad física de la que responde el catastro. Esto supone que los datos físicos que constan en el registro son los mismos que constan en el catastro y los datos jurídicos que constan en el catastro son los mismos que en el registro. No puede ocurrir, en ningún caso, que tanto la descripción física como jurídica de la finca difieran en el registro y en el catastro.

El catastro es un archivo de carácter administrativo que sirve directamente a los fines de los estados, por lo tanto, a unos fines públicos, cuyo objetivo lo constituye la descripción física de los bienes.

Por ello, los técnicos que lo llevan son fundamentalmente ingenieros de montes, topógrafos y especialistas en medición y planimetría. También tasadores a quienes, a la vista de los datos que se les proporcionan, les compete valorar los bienes y fijar la base sobre la que después se aplicarán los tipos tributarios. Dado el carácter eminentemente físico de los datos que manejan, su actuación no se basa en presunciones sino en hechos.

En Alemania el Catastro Inmobiliario se caracteriza por el doble sistema de registro obligatorio: los datos de todas las propiedades se deben inscribir en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Ambos están conectados mediante una referencia numérica.

La mayoría del sistema catastral alemán proviene de la época de la revolución francesa cuando se creó con fines meramente recaudatorios. Con estos fines se implementó el primer catastro completo en Baviera en 1810 y, entre 1861 y 1865 en Berlín. En 1872 el Registro de la Propiedad se impuso legalmente obligatorio en Prusia. En ese momento se apoyó en el catastro que dependía de los estados e incluso en alguno de los estados estaba integrado en los municipios.

En 1900 se impuso, en todo el país por ley federal, el Registro de la Propiedad, dependiendo de la "civil court", con la decisión de usar el catastro como base, apoyándose en los mapas y registros realizados hasta el momento. De 1934 hasta el 1939 se hizo un gran trabajo de actualización y se incorporó a los datos del catastro el resultado de la evaluación o clasificación de los suelos en las zonas agrarias. Esta clasificación se fija en la capacidad productiva y se basó en el análisis de la calidad y el drenaje realizando calicatas cada 50 metros. Los alemanes llaman a este hito el primer paso para un catastro multifuncional. En 1938 bajo el mandato de Hitler se centralizó el catastro. En 1948, una vez tomada la decisión de volver a la organización federal, el catastro volvió a los estados. Debido a las desgraciadas circunstancias posteriores al 39 en 1950 se registraron en mapas suplementarios los

cambios. En mayo del 48, con el fin de conseguir y mantener posteriormente unos estándares comunes se reunieron representantes de la zona americana en el “Comité de trabajo de las autoridades de “surveying” de los estados de la república federal de Alemania”.

Cabe señalar que, desde los orígenes, el responsable fundamental de los trabajos catastrales ha sido el “Surveyor”, figura profesional que no tiene un equivalente exacto en España, dado los cometidos que realiza. Se le traduce de forma simplista como agrimensor, y es necesario explicar previamente su rol para entenderlo como pieza clave en todos los trabajos catastrales, tanto dentro de la administración como fuera de ella.

En octubre del 2004, AdV emprendió un proyecto para ese entonces nuevo y más ambicioso, que iba más allá del ámbito catastral, con el gran esfuerzo de rehacer todo el sistema digital de los datos cartográficos y hacerlo interoperable. Este proyecto ha consistido en una nueva estrategia para la estandarización de las referencias espaciales de toda la cartografía oficial de la República Federal de Alemania, formulándose el Sistema Oficial de Información Cartográfico Topográfico Nacional (ATKIS). Utiliza estándares ISO y ha realizado la emigración al sistema de referencia europeo. En 2010 se lanzó el compromiso a nivel nacional de alinearse con la Ley de acceso a los datos geográficos y la Infraestructura de Datos Espaciales (INSPIRE) de la UE. Desde 2013 están trabajando en la integración técnica en el Marco Europeo de Geolocalización (ELF). En 2013 el proyecto catastral ALKIS se ha completado en 11 de los 16 estados esperando completar al 100% en 2015.

Francia

Canales (2005, 18). Señala que el catastro francés fue creado por Napoleón mediante ley de 1807. La ley de abril de 1930 puso en marcha la renovación de general de los mapas catastrales que ha dado origen al catastro actual. En 1955 se produjo la reforma del régimen de la

publicidad inmobiliaria, introduciéndose el requisito que la identificación de las fincas en el Registro de Propiedad se realice mediante el número catastral que les ha sido asignado. El sistema actual se completa con la ley de 1974, que introduce la renovación del catastro cada vez que se considere necesario debido a la evolución del tejido parcelario.

El catastro depende directamente de la Dirección General de Impuestos del Ministerio de Hacienda y funciona de forma descentralizada a través de Direcciones Regionales.

La misión original y preponderante del catastro es la fiscal, ya que sirve de base para la recaudación no sólo del impuesto inmobiliario, sino también para determinar las bases del impuesto de habitación, del impuesto profesional y del impuesto de recogida de basura doméstica, así como los que recaen en los beneficios agrícolas.

También tiene una función jurídica e inmobiliaria, ya que la información catastral sirve para identificar las fincas con toda certeza, dado que cada parcela cuenta con un número de identidad propio e irrepetible. Recoge los cambios de propiedad en cuanto suponen un cambio de sujeto pasivo del impuesto inmobiliario, pero no tiene valor probatorio a efectos de probar la transmisión. No recoge, sin embargo, otras mutaciones jurídicas o cargas establecidas sobre las propiedades, que tienen un reflejo únicamente en el Registro de Propiedad. Las oficinas del catastro emiten documentos llamados extractos catastrales, que acreditan los datos que constan en el catastro para una finca o fincas determinadas. De acuerdo con la ley, la transcripción en el Registro de Propiedad de todo documento de transmisión mortis causa, o escrituras o declaraciones judiciales traslaticias, declarativas, constitutivas o extintivas de derechos de propiedad, usufructo, enfiteusis o superficie, exigen la presentación de un extracto catastral. Únicamente se exceptúan de dicho requisito las transmisiones de propiedad resultado de operaciones de reparcelación o concentración parcelaria. Sus efectos jurídicos se circunscriben al carácter habilitante que se le atribuye con

respecto a la transcripción de estos actos en el registro de propiedad. Fuera de estos efectos puede afirmarse que el extracto catastral no tiene fuerza probatoria ante la Administración ni los Tribunales, constituyendo únicamente un fuerte indicio a tener en cuenta para determinar la propiedad o características de un predio.

Australia

Canales (2005, 21). No existe el catastro como se entiende en otros países, ya que el registro mismo tiene un sistema catastral.

En el sistema australiano, la calificación es bastante exhaustiva, especialmente cuando se trata del acceso por primera vez de un título al registro. Lo hacen unos tribunales especiales y, deben investigar, tanto los datos físicos de la finca –para lo que cuentan con su propio sistema de topógrafos-, como los jurídicos con citación de colindantes, ocupantes y en general, mediante unos anuncios que se publican en un periódico de los de mayor circulación de la zona, de cuantos tengan algún interés en la finca. Las facultades del registrador sobre la procedencia o no de la extensión de la inmatriculación son muy amplias .

España

La historia del catastro español es el principio de la justicia tributaria, su implantación y/o modernización no es sólo una cuestión técnica, no es una actividad burocrática. Se trata de una decisión fuertemente política.

El catastro en España contiene un registro de identificación física, jurídica y económica de los inmuebles con los que cuenta, siendo esta información un soporte indispensable de su sistema tributario. Cabe precisar que el catastro español cuenta con dos clases:

- Modelo Germánico.
- Modelo Latino.

En el **Modelo Germánico**, la titularidad de la propiedad está avalada jurídicamente en el Registro, pero simultáneamente el catastro da fe de

que las características de las fincas inscritas coinciden con la realidad física.

En este modelo, el catastro sirve como documento base para confirmar la transferencia de derechos reales sobre las parcelas o fincas, de manera que lo que no está inscrito no tiene existencia legal y la inscripción es constitutiva del derecho inscrito.

El modelo germánico es empleado por Alemania, Dinamarca, los países nórdicos y Australia.

En el **Modelo Latino**, la finalidad del catastro es exclusivamente fiscal y sin valor jurídico pues la inscripción no es constitutiva del derecho inscrito; dado que el contrato entre las partes es la ley y la inscripción registral es voluntaria.

Este modelo es el utilizado por los países de Francia, Italia y España.

Colombia

Cuenta con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia, así como elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble realizar el inventario de las características de los suelos, adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial, capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la infraestructura colombiana de Datos Espaciales.

Para la elaboración y mantenimiento de un catastro moderno de la propiedad inmueble que responda a las necesidades del país, el IGAC ha emprendido durante la última década transformaciones en busca de la optimización de los procesos, entre ellos los relacionados con la gestión de la información catastral. Estas transformaciones se agruparon en tres grandes aspectos: tecnológico, normativo y procedimental. **En el aspecto tecnológico** se implementó una

infraestructura que abarca la adquisición de equipos y software para apoyar labores catastrales del día a día, complementada con la compra de la cámara aerotransportada, estaciones de GPS, estaciones fotogramétricas, escáneres cartográficos y fotogramétricos y dispositivos móviles para el mejoramiento de la captura de datos en campo. Dentro del desarrollo de funcionalidades para proporcionar información catastral se destaca el Sistema de Información Catastral Municipal (SIC@M), producto entregado a las entidades territoriales como una herramienta de visualización de los resultados de la actualización catastral. Además, se han habilitado servicios para la consulta por vía web de los datos catastrales, respondiendo así a las directrices de Gobierno en Línea. **En el aspecto normativo** la dinámica inmobiliaria exige con mayor frecuencia información oportuna y de calidad, que facilite la planeación y la toma de decisiones. En tal sentido, el Catastro para ir dando respuesta a estas necesidades, ha actualizado la Resolución 2555 de 1988, “Por la cual se reglamenta la Formación, Actualización de la Formación y Conservación del Catastro Nacional”, con la Resolución 070 de 2011, donde se incorporan aspectos tecnológicos con miras a mejorar los diferentes procesos catastrales y la consolidación de un Sistema Nacional Catastral. Adicionalmente, revisando el marco normativo del Catastro para equiparlo a la realidad y dinamismo del sector inmobiliario, con un sentido prospectivo. De manera complementaria, el IGAC ha liderado la Interrelación del Catastro-Registro entre las autoridades catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro, definiendo los mecanismos legales, técnicos y administrativos que permitan un intercambio de información en línea. Finalmente, **en el aspecto procedimental** se han realizado cambios conforme al Sistema de Gestión Integrado del IGAC, cuyo objetivo para la Subdirección de Catastro es “Responder a un modelo de gestión en el cual interactúan y se interrelacionan actividades administrativas y técnicas tendientes a la planeación, ejecución, control y seguimiento de los procesos catastrales de los bienes inmuebles de interés para el Estado y particulares y elaborar los avalúos administrativos, garantizando información confiable, con calidad y de

ámbito nacional para nuestros clientes y usuarios”. Igualmente, se han impartido instructivos y manuales de los diferentes procesos catastrales en concordancia con el aspecto tecnológico y normativo, de acuerdo con su evolución.

1.2.20 Predio

El **Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (2012)** define así al terreno urbano o rústico que contiene o no construcción, el cual está sujeto en su caso a un régimen de propiedad con extensión y límites físicos reconocidos, en posesión y administrados por una sola entidad, ya sea de manera particular, colectiva, social o pública y es avalada por la autoridad competente.

Cabe señalar que un predio debidamente saneado e inscrito circula con su verdadero valor de intercambio (es decir, lo que verdaderamente vale) en razón de que la propiedad saneada internaliza de mejor manera todos los beneficios que trae consigo minimizar los riesgos.

(http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/normastecnicas/doc/nt_datos_catastrales.pdf)

1.2.21 Propiedad

Chanamé (2016, 623). Define que es el derecho de poder exclusivo sobre una cosa. En el Derecho Romano tenía sus atributos básicos: jus utendi (derecho de uso), jus fruendi (derecho de goce) y jus abutendi (derecho de disponer). Con las revoluciones liberales, se convirtió en un derecho inviolable.

Activo cuya posesión da derecho a beneficios materiales presentes o futuros, con la protección de la ley.

El término propiedad no solo se refiere a la posesión de bienes materiales, como terrenos, edificios e instalaciones de producción, sino

también a activos menos tangibles, como procesos de fabricación, diseño y nombres comerciales.

Derecho real, absoluto y perpetuo por el cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien que le pertenece.

Arruñada (2004, 45) Señala que la propiedad es el principal derecho económico del hombre. Este derecho se caracteriza por otorgar a su titular el goce y la explotación económica de manera exclusiva de un bien. En ese sentido, todo ordenamiento jurídico siempre tiene mecanismos de protección a efectos de garantizar la publicidad y oponibilidad del derecho de propiedad.

En nuestro sistema, el Código Civil de 1984, en su artículo 923° señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Los poderes o facultades de la propiedad están determinados en el mismo cuerpo normativo, siendo éstos los siguientes:

- **USAR (ius utendi)**, uso directo del bien o a través de un tercero.
- **DISFRUTAR (ius fruendi)**, facultad de percibir los frutos que el bien rinda o produzca.
- **DISPONER (ius abutendi)**, facultad de disponer de un bien.
- **REIVINDICAR (ius vindicandi)**, defensa del contenido del derecho de propiedad sobre el bien.

Cabe precisar que el derecho de propiedad no constituye la suma de poderes de usar, disfrutar, disponer o reivindicar, sino que es el centro unitario de todas ellas, puesto que, permanece aunque el propietario quede privado temporalmente de las mismas.

Asimismo, el art. 70° de la Carta Magna señala que ésta debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley; es decir, no debe atentar contra el orden y las buenas costumbres y respetando la propiedad de terceros.

Torres (2002, 557). Refiere que es el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre un bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce, es decir, encierra todas las facultades que es posible tener sobre un bien, como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización, dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico.

Planiol y Ripert (1988, 59) en su obra Tratado Práctico de Derecho Civil. Tomo III, señala que los inmuebles adoptan la denominación de predios, y se dividen en rústicos (de *rus* = campo) y urbanos (de *urbs* = ciudad).

Asimismo, señala que son objeto del derecho de propiedad los bienes muebles e inmuebles, materiales o inmateriales, en fin “todo elemento de fortuna o de riqueza susceptible de apropiación en provecho de un individuo o de una colectividad”.

La propiedad es una institución de tiempos inmemorables, pues está probado que las tribus más primitivas conocían tanto la propiedad mobiliaria como la inmobiliaria. Se manifiesta en forma primitiva particular o subjetiva, cuando el individuo recogió y consumió los bienes que le ofrecía la naturaleza, caza y pesca, apremiado por sus necesidades vitales.

La doctrina moderna considera al derecho de propiedad como todo derecho subjetivo, como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumados cuya adición constituye propiedad, sino son solo aspectos parciales del señorío total que esta es.

Puig (1971,142). Señala que la palabra “propiedad” es un concepto económico- jurídico que se usa para referirse a todos los derechos reales sobre cosas corporales o incorporeales, mientras que la palabra

“dominio” se utiliza en sentido técnico para designar el señorío sobre las cosas corporales.

En la actualidad ningún Código Civil moderno, prescribe el carácter absoluto de la propiedad, pues los propietarios ejercen sus facultades sometidos a diversas disposiciones como son la armonía con el interés social y los límites expresamente establecidos por las normas constitucionales y legales.

Nuestra Constitución no es ajena a la propiedad, por lo que en el Capítulo 3, Artículo 70° señala que el derecho de la propiedad es un derecho inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente, por causa de la seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción judicial para contrastar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

De igual manera, la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 14° señala que: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad y 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Nuestro ordenamiento jurídico en su artículo 923° señala a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Debemos señalar que el Estado es quien protege la propiedad a través de ordenamientos jurídicos e instituciones que otorgan seguridad jurídica; de esta manera los ciudadanos no se encuentran desprotegidos, por lo que ante cualquier situación de despojo arbitrario e ilegal así como la apropiación de propiedades protegidas, el afectado puede acudir a la vía judicial para hacer valer los derechos que como propietario le asisten a fin de reivindicar el bien a su favor y de esa manera, recuperar su patrimonio.

- Formas de adquirir la propiedad

a) Apropiación. Se constituye en aquel acto a través del cual una persona aprehende u ocupa un determinado bien. Dentro de las modalidades de apropiación tenemos la apropiación de cosas libres, la adquisición de caza y pesca, la caza y el hallazgo de objetos perdidos. (Art. 929° del Código Civil).

Torres (2002, 565) Para la adquisición de la propiedad originaria por aprehensión es necesario que el bien carezca de dueño, porque cuando pertenece a alguien no puede haber apropiación sin la voluntad de su dueño. Además, se requiere que el bien se encuentre en un área de dominio público, porque las piedras u otros bienes análogos que se encuentren en propiedad privada pertenecen al dueño.

b) Especificación y Mezcla. Se refiere a aquellos objetos que han sido elaborados de buena fe con materia ajena. En estos casos, el objeto pertenecerá a su creador, debiendo reconocer éste el valor de la cosa empleada. Cuando se trata de una especie resultante de la unión o mezcla de otras especies de diferentes dueños, el objeto pertenecerá a estos en proporción a sus valores respectivos. (Art. 937° del Código Civil)

Torres (2002, 574) La especificación consiste en la transformación de una materia bruta o elaborada en un bien diferente por medio del trabajo.

Cuando el bien es resultante de la unión o mezcla de otros bienes que pertenecen a diferentes dueños es de propiedad común (copropiedad) de éstos en proporción al valor de los bienes de cada cual.

c) Accesión. En estos casos la propiedad se adquiere en virtud de la atribución que se hace al propietario de un bien, de aquellos bienes que se unen o se adhieren materialmente al suyo. Aquí existen dos bienes el principal y el accesorio, del cual se adquiere la propiedad. La accesión puede presentarse por aluvión, avulsión, mala fe del

propietario del suelo, edificación de mala fe en terreno ajeno, invasión del suelo colindante, etc. (Artículo 938° del Código Civil).

Torres (2002, 575) La accesión es un modo de adquirir la propiedad, por el cual el propietario de un bien mueble o inmueble adquiere por accesión todo lo que se une o adhiere materialmente a él.

d) Transmisión de la propiedad. Cuando el propietario decide, en forma voluntaria, transmitir su derecho a un tercero, quien adquirirá el título de propietario sobre el bien. (Artículo 947° del Código Civil). La tradición es un modo de transferir la propiedad de un bien determinado, porque el adquirente obtiene el dominio del bien por transferencia que le hace el tradente. **Torres (2002,580).**

e) Prescripción adquisitiva. Se constituye en uno de los más importantes mecanismos jurídicos para adquirir el derecho de propiedad. A través de ella el poseedor de un bien puede ser declarado propietario por el solo transcurso del tiempo. En el caso de inmuebles puede ser 5 o 10 años y en el caso de muebles pueden ser 2 o 4 años, dependiendo de que exista buena o mala fe. En el caso de inmuebles además deben presentarse características como la continuidad, publicidad y ejercicio pacífico de la posesión a título de propietario. (Artículo 950° del Código Civil)

La **prescripción** adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un medio de prueba de la propiedad. **Torres (2002,582)**

- Límites y limitaciones de la propiedad

Los límites del derecho de propiedad son el punto normal hasta donde puede llegar el poder del propietario y están determinados por ley.

Las limitaciones son conocidas también como restricciones y reducen el poder que normalmente tiene el propietario sobre el bien; se puede originar por causas de necesidad, utilidad o interés social, o por la propia voluntad de las partes.

Valencia Zeta citado en el ABC del derecho Civil (2003, 393)

Resume las limitaciones:

- a) Los reglamentos relativos a la construcción de edificios.
- b) Los reglamentos expedidos por razones de de tranquilidad pública.
- c) Los reglamentos que prohíben industrias peligrosas y aquellas que no reúnen las condiciones mínimas de salubridad.
- d) Existen otras restricciones como:
 - La conservación de monumentos históricos.
 - La regularización de los procesos de zonificación, urbanización, uso de la tierra y fraccionamiento de predios.
 - La conservación de bosques, ríos y otros bienes por razones ecológicas.
 - Las obras de defensa nacional.
 - La ocupación de predios para servicios públicos.
 - En materia mobiliaria, la prohibición de la especulación y el acaparamiento.
- e) La expropiación por razones de utilidad pública o interés social, que constituye la limitación más importante de la propiedad.

1.2.22 Problemas relacionados con la propiedad

- Problemas de falta de reconocimiento legítimo en las propiedades de predios rústicos o rurales

Hay una amplia problemática sobre las limitaciones al derecho de propiedad, donde esencialmente propietarios de predios rurales o rústicos, como de predios ubicados en zonas marginales o centros poblados alejados, vienen siendo afectados en cuanto al ejercicio de la propiedad, según los límites que la ley competente confiere, prohibiéndose a poseedores precarios o ilegítimos ocupar por la fuerza inmuebles que no sean de su propiedad, además de la obligatoriedad de todo propietario legítimo de registrar su predio correspondiente en los registros Públicos; y, por otra parte, en cuanto al límite sobre aquellos predios usados para explotación industrial sin que dañen las

propiedades vecinas ni la salud de los pobladores.

- Problemática de la falta de inscripción registral de los predios rústicos o rurales, y las limitaciones para los propietarios legítimos.

Un problema muy negativo que se ha venido constatando con mayor repercusión crítica sobre el ejercicio del derecho de en predios rústicos o rurales, es en cuanto a que, a nivel del caso en la Región de Lima Metropolitana, el 70% de predios no se encuentran debidamente inscritos en los Registros públicos de Propiedad Inmueble de la Superintendencia nacional de los Registros Públicos.(SUNARP).eso, concretamente en la Sección Especial de predios Rurales, pese a que cuenta con la principal Zona Registral en la ciudad capital y con diferentes oficinas registrales en toda la Región de Lima, pero que por falta de conocimiento y aprovechamiento ordinario de las tierras sin que los propietarios cuenten con el título formal competente , y la falta de ejecución de catastros para fijar la delimitación definitiva de los predios rústicos en zonas inaccesibles de las provincias de Huarochirí, Barranca y Huacho, ha venido generando que los propietarios legítimos se vean imposibilitados de inscribir su propiedad, dando paso a que esta formalización sea aprovechada por inescrupulosos traficantes de tierras que azuzan invasiones populares para que se concreten ocupaciones ilegales por poseedores precarios de terrenos rústicos.

Cabe precisar que, la mayoría de propietarios de predios rústicos no cuentan con título adecuado que avale sus pretensiones frente a terceros (oponibilidad frente a terceros) y por ende, no pueden acceder a la protección de los registros de propiedad.

Asimismo, en el Perú el sistema catastral es complejo debido a que son numerosas las entidades generadoras de información catastral como lo es PETT, CONATA, INACC, municipalidades; SUNARP, SNB e IGN. Cabe precisar que cada una de ellas cuenta con una base de datos que no es homogenizada y que, por consiguiente, generan más de un

problema o conflicto sobre el predio.

1.2.23 Tercería de propiedad

Avendaño (2014,107) Sostiene que sólo los bienes del deudor respaldan el cumplimiento de sus obligaciones y, por tanto, el acreedor sólo puede embargar esos bienes. Sin embargo, puede ocurrir que éste embargue bienes que no son de propiedad del deudor. Ello ocurre, por ejemplo, cuando se embarga un bien que figura inscrito en Registros Públicos a nombre del deudor, pero que en realidad es de propiedad de un tercero. En estos casos, el tercero puede pedir mediante una tercería que se levante el embargo.

El Código Procesal Civil regula las denominadas **“tercería de propiedad”** y **“tercería de derecho preferente de pago”**. La primera tiene por objeto que se levante el embargo trabado sobre un bien que no es del deudor. La segunda que, con el producto de la venta del bien, se pague primero al tercerista y luego al acreedor ejecutante.

1.2.24 Tercería de propiedad en el Código Procesal Civil

Avendaño (2014,108) Señala que la tercería se concebía en el Perú como una oposición en un proceso de ejecución, con el objeto de levantar un embargo trabado sobre un bien que no era de propiedad del deudor. El antiguo Código de Procedimientos Civiles era muy claro al respecto. Trabado el embargo, el tercero podía oponerse al remate alegando ser el propietario o titular de algún otro derecho sobre el bien embargado. Si el tercero acreditaba su derecho, el juez ordenaba el levantamiento del embargo.

Actualmente, el Código Procesal Civil vigente regula la tercería de manera diferente. El artículo 100° señala que: “Puede intervenir en un proceso quien pretende se le reconozca su derecho en oposición a los litigantes, como consecuencia de alguna medida cautelar ejecutada sobre un bien de su propiedad o sobre el cual tuviera un mejor derecho

que el titular de la medida cautelar”. Es decir, para el Código Procesal Civil la tercería sería una forma de intervención en un proceso, en el que se pretende el reconocimiento del derecho de propiedad.

La tercería es un proceso que deriva de otro proceso. En estricto, al tercería el tercero no interviene en el proceso de ejecución, sino que inicia un proceso contra el demandante y el demandado del proceso de ejecución para que se reconozca su derecho de propiedad.

Ariano (2004, 7) Señala que los jueces han dado por sentado siempre que la tercería de propiedad no tiene el mismo objeto que con el CPC de 1912 es decir, levantar el embargo(...) que es algo que la ley no dice en la regulación de la tercería como sí lo decía claramente el CPC de 1912.

González (2004, 915 y ss) Sostiene que para un sector de la doctrina nacional, la tercería de propiedad no procede en un proceso de ejecución de hipoteca porque la solución del enfrentamiento entre la propiedad no inscrita (o inscrita con posterioridad a la hipoteca) y la hipoteca (inscrita previamente) está en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil. Para este sector, aunque se acredite que el tercerista adquirió el bien con anterioridad a la hipoteca, no puede perjudicarse con el acreedor hipotecario quien está protegido por la inscripción.

Cabe precisar que, si dos derechos reales sobre un bien son susceptibles de inscribirse, es porque son compatibles entre sí. Es el caso de un propietario que da en usufructo su bien y luego lo vende. Los dos derechos (usufructo y propiedad) se inscriben, pero prevalece el que se inscribe primero, independientemente de la fecha de nacimiento de los derechos. Que “prevalezca” el usufructo significa que el propietario tendrá que respetar el usufructo. Lo mismo sucede cuando se hipoteca un bien y luego se vende. El adquirente tendrá que soportar la hipoteca.

1.2.25 Protección de la propiedad

1. La acción reivindicatoria

La reivindicación es la acción que ejerce una persona para reclamar

la restitución de un bien del que pretende ser propietario. Se basa en la existencia del derecho de propiedad y tiene como finalidad la obtención de la posesión.

Es la acción real por excelencia. Sus requisitos son:

- a) Que el demandante sea el dueño de la cosa, por eso se distingue del interdicto de recobrar, en este último sólo se exige la prueba de la posesión. La acción reivindicatoria se tramita en la vía del proceso de conocimiento.
- b) Que el bien sea individualizado, si se trata de un predio, debe señalarse su situación, área y lindero.
- c) Que el demandado esté en posesión del bien, el demandante deberá probar que el demandado posea el bien. El demandado, para detener la acción deberá probar el derecho por el cual posee ese bien.

2. La tercería excluyente de dominio

Esta figura se da cuando se afecta bienes que no son de propiedad del demandado, sino de un tercero que no es parte en el proceso, en cuyo caso procederá la tercería excluyente de propiedad, debiendo interponerla el tercero que alega la propiedad sobre los bienes embargados, que resultan incompatibles con el remate. Para ello el accionante deberá probar su propiedad con documento opúblico o privado de fecha cierta.

Se puede interponer antes de que se inicie el remate del bien y se tramita como proceso abreviado.

1.2.26 Legislación comparada

Italia

En el Derecho Romano, la propiedad era considerada como un derecho absoluto, por cuanto se consideraba que el propietario tenía las facultades de usar, disfrutar y disponer libremente de sus bienes, sin limitación alguna.

Los romanos identificaban la propiedad como el dominio representado como “el más amplio señorío sobre una cosa”. Este señorío comprende tres facultades:

- **Ius utendi** (derechos de usar): Consiste en dar a la cosa el uso adecuado a su naturaleza, sin que se destruya. En consecuencia, sólo cabe hablar de ius utendi respecto de las cosas no consumibles; si a la cosa se le da un uso distinto, se incurre en hurto de uso.
- **Ius fruendi** (derecho de gozar o disfrutar): Consiste en aprovechar los frutos de la cosa, sean éstos naturales o civiles. El ius fruendi comprende los frutos, no los productos.
- **Ius abutendi** (derecho de disponer): Consiste en la facultad de disponer de la cosa. Puede consistir en consumirla materialmente, como cuando se le destruye al comerla o quemándola; o consumirla jurídicamente, como cuando se le enajena o se transforma.

(<http://www.derechoromano.es/2016/03/propiedad-derecho-romano-formas-propiedad.html>)

Cuba

El derecho de propiedad se encuentra regulado en su Constitución de 1976 en el Capítulo I arts. 19º y 21º.

Con la reforma Constitucional de 1992, se reconocen 5 formas de propiedad:

- Propiedad Estatal Socialista, que es patrimonio del pueblo en su conjunto, por lo que cada miembro de la sociedad es copropietario de los medios de producción que la conforman, constituyendo un fondo único administrado por las empresas estatales, integrado por los recursos materiales que abarcan los rubros principales del sector económico, tales como: las tierras que no pertenecen a los agricultores pequeños, ni a las cooperativas de producción agropecuarias, sobre el subsuelo, las minas, recursos marítimos, naturales y vivos, los bosques, las aguas, las vías de comunicación, centrales azucareros, fábricas, transporte, bancos y demás instalaciones y bienes nacionalizados y expropiados a las compañías extranjeras, y a los latifundistas al triunfo de la

Revolución en 1959, así como sobre las instalaciones económicas, sociales, culturales, deportivas, construidas, fomentadas o adquiridas por el Estado y las que en un futuro se construyan, de ahí la afirmación de que constituye la forma de propiedad preeminente.

- Propiedad de las Cooperativas, es una forma de propiedad colectiva conformada por las tierras y demás bienes pertenecientes a los campesinos que deciden asociarse voluntariamente, a los fines de la producción agropecuaria.
- Propiedad de los Agricultores pequeños. Se trata de una forma de propiedad individual o privada que aún subsiste en pequeña escala en el país, conformada por las tierras que abarcan una pequeña extensión (máximo 5 caballerías de tierra) toda vez que el latifundio fue eliminado del panorama nacional con las Leyes de Reforma Agraria¹³ aplicadas durante los primeros años del triunfo de la Revolución, además la integran los bienes, cultivos, animales, medios e instrumentos de trabajo. En los preceptos constitucionales 19 y 24 se establecen ciertas limitaciones con relación a la facultad de disposición del pequeño agricultor sobre su propiedad, en lo que concierne a la venta, permuta y transmisión de sus tierras, que puede realizar con el Estado, cooperativas de producción agropecuaria o a otros agricultores pequeños, para lo cual requiere de la autorización previa de los organismos estatales y, en todo caso, el Estado tiene el derecho preferente a la adquisición, mediante el pago del justo precio, También aún y cuando se reconoce el derecho a la herencia sobre las tierras patrimonio de pequeños agricultores, éstas sólo son heredables por aquellos herederos que la trabajan personalmente sin perjuicio de las excepciones que establece la ley, criterio que responde a la tendencia de evitar la fragmentación y dispersión de la propiedad de la tierra y la voluntad política del Estado de promover formas superiores y eficientes de producción agrícola siempre en beneficio de los intereses colectivos. Queda prohibido el arrendamiento, la aparcería, los préstamos hipotecarios y cualquier otro gravamen o cesión a particulares de los derechos

emanados de esta propiedad, lo que constituye una garantía para la protección de los bienes e intereses de los campesinos.

- Propiedad personal. La Constitución reconoce el derecho a la propiedad personal sobre los ingresos y ahorros procedentes del trabajo propio, sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio y los demás bienes y objetos que sirven para la satisfacción de las necesidades materiales y espirituales de las personas. Asimismo, se garantiza la propiedad sobre los medios e instrumentos de trabajo personal o familiar que no se emplean para explotar trabajo ajeno, lo anterior se relaciona con el ejercicio de determinados oficios por cuenta propia que cumplen una función productiva o de servicios, en pequeña escala, para evitar que se transforme esa actividad en empresa privada.

Cabe señalar que la doctrina constitucional cubana establece que, para el logro de la plena realización de los derechos, no basta con el mero reconocimiento de los mismos en los textos constitucionales, sino que es necesario la existencia de garantías que permitan la pronta y eficaz tutela, en caso de que estos sean lesionados o vulnerados. El texto constitucional cubano en materia de garantías es bastante omiso, al no regularlas de modo expreso en la Constitución y existir una limitada utilización de la vía judicial para la tutela de los derechos, no obstante con relación al derecho de propiedad podemos encontrar como garantías del mismo, las recogidas en los artículos 25° y 26° de la Constitución, que se refieren a la expropiación de bienes la cual sólo procede por razones de utilidad pública o interés social y con la debida indemnización, así como el derecho de toda persona que sufre daño o perjuicio causado por agentes y funcionarios del Estado de reclamar y obtener la debida indemnización en la forma que establece la ley.

(<https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/19223/FCI-2004-13-cutie.pdf>)

Uruguay

El art. 31° de la Constitución de 1934 señalaba que la propiedad es un

derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las Leyes que se establecieren por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una Ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación. En este artículo ya se elimina el calificativo de sagrado para este derecho y es recogida en el texto constitucional lo que hasta ese momento figuraba a nivel legal, que es el requisito de la previa compensación.

La Constitución de 1942 dispuso en su art. 31: “La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieren por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación. Cuando se declare la expropiación por causa de necesidad o utilidad públicas, se indemnizará a los propietarios por los daños y perjuicios que sufrieren en razón de la duración del procedimiento expropiatorio, se consume o no la expropiación; incluso los que deriven de las variaciones en el valor de la moneda”. El art. 32 de la Constitución de 1952 es igual al de la del 42.

La Constitución de 1967 vigente a la fecha, consagra el derecho de la propiedad en los siguientes artículos: Art. 7: “Los habitantes de la República tienen derecho a ser protegidos en el goce de su vida, honor, libertad, seguridad, trabajo y propiedad. Nadie puede ser privado de estos derechos sino conforme a las leyes que se establecen por razones de interés general”. Art. 32: “La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieren por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación. Cuando se declare la expropiación por causa de necesidad o utilidad públicas, se indemnizará a los propietarios por los daños y perjuicios que sufrieren en razón de la duración del

procedimiento expropiatorio, se consume o no la expropiación; incluso los que deriven de las variaciones en el valor de la moneda”.

Cabe precisar que Uruguay cuenta con una Dirección Nacional de Propiedad Inmueble- DNPI en donde lleva el registro de propiedades a nivel nacional.

(<http://www.lopezquiano.com/LA%20PROPIEDAD%20Y%20SUS%20LIMITACIONES%20EN%20EL%20DERECHO%20URUGUAYO.pdf>)

1.2.27 Saneamiento Físico

Chanamé (2016,673) indica que es la acción orientada a establecer; ejecutar o regularizar el plano definitivo de trazado, lotización, vías y otras áreas de uso público en un asentamiento humano.

1.2.28 Saneamiento legal de la propiedad

Chanamé (2016,674) señala que es la acción legal tendiente a legitimar la transferencia de la propiedad del lote que ocupa cada familia.

A manera general, podemos señalar que el saneamiento físico de un predio, sea urbano o rural va a permitir contar con información exacta y precisa respecto a su ubicación, colindancias, área, linderos y medidas perimétricas; en cambio el saneamiento legal va a permitir contar con la documentación correspondiente que pruebe no sólo la titularidad jurídica, sino que le otorga seguridad jurídica y valida el derecho de oponerse a terceros.

Asimismo, el saneamiento también promueve el crédito y la generación de más riqueza. Al estar definida y debidamente inscrita la propiedad, el titular puede otorgar el bien en garantía de un crédito, invertir y generar trabajo y riqueza. Una propiedad sin saneamiento no puede ser sujeta de hipoteca, la garantía real inmobiliaria por excelencia, pues dicha garantía es constitutiva. Como se puede advertir, la inscripción de un predio en el Registro trae consigo muchos beneficios. No obstante, ello, el interés del

Estado para que la propiedad predial aparezca debidamente inscrita no data de hace mucho tiempo. Es a partir de la década pasada, con la creación de la SUNARP y de programas masivos de titulación, que se otorgó el espaldarazo para conseguir ese fin.

1.2.29 Seguridad Jurídica

Chanamé (2016,680) establece que son las garantías de estabilidad en el tráfico jurídico, permite el libre desenvolvimiento de los particulares, desterrando la inhibición por incertidumbre. Respeto a las normas establecidas por parte de la autoridad, sujetándose a la normatividad. Imparcialidad, rectitud e independencia del Poder Judicial en el desempeño de sus funciones.

1.2.30 Verificación Catastrales

COFOPRI (2011,50) señala que son los Ingenieros civiles, geógrafos, agrícolas, agrónomos colegiados o arquitectos colegiados, inscritos en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP.

(<http://www.cofopri.gob.pe/media/2428/glosario-de-t%C3%A9rminos-cofopri.pdf>)

El Sistema Nacional de Integrado de Información Catastral-Perú

(SNCP) señala que son profesionales autorizados para realizar actividades vinculadas al levantamiento catastral, validación de información catastral, suscripción de documentación técnica respectiva, así como gestionar actualización de la información catastral y la asignación de CUC.

(<http://www.sncp.gob.pe/verificador.html>)

El procedimiento en el caso de saneamiento catastral que puede ser aplicado a zonas catastradas o no catastradas, lo realiza el Verificador Catastral (SUNARP Directiva N° 001-2007).

El reglamento lo define como las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas competentes, inscritos, de existir, en el

índice de verificadores a cargo de las municipalidades y en el registro de verificadores de la SUNARP.

Por otra parte, existe el **Índice del Verificador Catastral**, que es un registro administrativo de información de este tipo de profesionales autorizados para realizar el levantamiento catastral, la validación de la información de la ficha catastral contempla las siguientes etapas para la Inscripción en el Índice del Verificador Catastral (SNCP):

Los verificadores catastrales además de ser Arquitecto, Ingeniero Geógrafo, Ingeniero Agrícola, Ingeniero Agrónomo, Ingeniero Civil, Ingeniero Forestal, Geógrafo, Ingeniero Topógrafo y Agrimensor, deben encontrarse debidamente colegiados y habilitados en el respectivo colegio profesional, debe, además:

- Contar con una experiencia mínima de 5 años en temas catastrales.
- Acreditar capacitación en temas catastrales en cursos, talleres, conversatorios, relacionados con la Ley N° 28294, su Reglamento y otras normas conexas.
- Aprobar el examen.

Cabe señalar que, una vez cumplidos estos requisitos se procede a su inscripción en el Registro Administrativo a cargo de la SUNARP: o Índice de Verificadores Catastrales, teniendo 2 años como vigencia dicha inscripción, la misma que puede ser renovada, pudiendo ejercer como tal a nivel nacional.

1.2.31 Verificador catastral con respecto a la Ley N° 30327

En cuanto a la referencia a documentación técnica en el tema de las servidumbres, si bien se hace mención a planos, no se ha establecido que sean suscritos por Verificador Catastral.

1.2.32 Funciones generales del verificador catastral:

- Realizar levantamiento catastral de predios ubicados en zona no catastrada.
- Elaborar y suscribir planos, memoria descriptiva y otros documentos gráficos y alfanuméricos, generados como producto de levantamiento catastral, en correspondencia con la realidad física.
- Gestionar la actualización de la información catastral ante la Entidad Generadora de Catastro.
- Gestionar la asignación del Código Único Catastral ante la Entidad Generadora de Catastro.

1.2.33 Facultades del verificador catastral en el marco de la Ley N° 28294:

En Zona No Catastrada:

- Levantar información catastral, a solicitud del titular catastral, con el fin de gestionar la asignación de Código Único Catastral (CUC) ante la Entidad Generadora de Catastro correspondiente.
- Firmar Plano Catastral.
- Validar y Firmar Ficha Única Catastral.

En zona Catastral: Validará la información contenida en las fichas catastrales. Asimismo, si bien en estos casos el levantamiento Catastral correspondería a la Entidad Generadora de Catastro, dada la especialización del Verificador Catastral, sería recomendable y nada obstaría para intervenir como integrante del equipo técnico de la entidad.

1.2.34 Rol del verificador catastral en el nuevo marco legal vigente: Ley N° 30230, Ley N° 30327, Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo N° 1209:

La normativa reciente está dando participación al Verificador Catastral, asumiendo como premisa que los mismos forman parte de un cuerpo de profesionales especializados.

El Estado está depositando en dichos profesionales el rol de intervenir en actos que impliquen no sólo levantamiento y validación de información catastral, sino además participación en actos que impliquen modificación, rectificaciones y otras acciones de saneamiento de predios comprendidos dentro de los proyectos de infraestructura y gran envergadura.

La Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, declara de necesidad pública la ejecución de una serie de obras de infraestructura y de gran envergadura, autorizándose la expropiación de bienes inmuebles. Aproximadamente se han previsto un total de 141 obras de infraestructura. Dentro de las cuales ellas se encuentran:

- Infraestructura vial.
 - Infraestructura aeroportuaria.
 - Infraestructura ferroviaria.
 - Infraestructura portuaria.
 - Infraestructura turística.
 - Infraestructura para pasos de frontera.
 - Infraestructura de agua y saneamiento. - Infraestructura de desarrollo urbano. - Infraestructura de movilidad urbana y rural.
 - Infraestructura diversa. VERIFICADOR CATASTRAL
- **Funciones del verificador catastral en el marco de la Ley N° 30230:**
Se le faculta a realizar las acciones previstas para el caso de la Prevalencia (la información de los planos levantados en campo prevalece sobre la información gráfica obrante en los Registros).

En estos casos no será necesario realizar rectificaciones de área de los predios involucrados, ni saneamiento catastral registral previsto en la Ley N° 28294 y su Reglamento Decreto Supremo N° 005-2006-JUS (Título Sexto).

Se establece como funciones la suscripción de documentación técnica a ser acompañada con el título correspondiente al Registro e intervención para los

casos de prevalencia, según el siguiente detalle:

- En los casos de independización, desmembración o acumulación, suscribir los planos perimétricos y de ubicación del área afectada al proyecto de inversión pública o privada, graficando las áreas remanentes o áreas no afectadas correspondientes.
- En los casos de modificación física de predios, deberá suscribir el formato de la prevalencia de la información catastral, adjuntado el plano correspondiente y señalando que el plano presentado no se superpone o afecta derecho de terceros.

- **Funciones del verificador catastral en el marco del Decreto Legislativo N° 1192:**

Establece como funciones la suscripción de constancia y documentación técnica a ser acompañada con el título correspondiente al Registro, según el siguiente detalle:

- Para los casos de Adquisición y Expropiación: El Verificador Catastral debe emitir constancia en el sentido que las áreas excluidas e independizadas “no afectan el uso esencial del predio”.
- En los casos de la Adquisición: Si el inmueble no está inscrito, debe acompañarse la documentación gráfica correspondiente, suscrita por el Verificador Catastral.
- Si el inmueble forma parte de uno de mayor extensión inscrito, debe acompañarse la documentación gráfica correspondiente para su independización, suscrita por el Verificador Catastral.
- En los casos de Expropiación:
Si el inmueble no está inscrito, debe adjuntarse los planos correspondientes, suscritos por el Verificador Catastral.
Si el inmueble forma parte de uno de mayor extensión inscrito, debe acompañarse los planos correspondientes para su independización, suscritos por el Verificador Catastral.
Si bien en el referido Decreto Legislativo se señala que el Verificador Catastral suscribe la documentación gráfica o planos correspondientes,

no se precisa el detalle de los mismos.

No obstante, ello y sin perjuicio que ello pueda ser precisado en las disposiciones reglamentarias que al efecto se expidan, tal documentación estaría referida a los planos perimétrico y de ubicación, georreferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, y su correspondiente memoria descriptiva. En el caso de adquisición o expropiación parcial, los planos deben estar referidos al área a independizar y al área remanente.

En ningún caso sin embargo debería solicitarse planos visados o resoluciones expedidas por otras entidades.

- Funciones del verificador catastral en el marco del Decreto Legislativo N° 1209:

Competencia para intervenir en procedimientos de inmatriculación de predios de propiedad privada al amparo de lo dispuesto por el artículo 2018° del Código Civil.

Se extiende una anotación preventiva, vigente durante 90 días hábiles. De no presentarse oposición se procede a inscribir la inmatriculación, para lo cual:

- Elabora y suscribe el plano correspondiente para la anotación preventiva.
- Tiene la obligación de notificar a los poseedores de los predios colindantes.
- Interviene en el procedimiento de saneamiento catastral (por superposición gráfica o inexactitudes registrales).

Cabe precisar que las normativas señaladas en los puntos anteriores referido a las funciones del verificador catastral se encuentran vigentes; sin embargo, en el marco del Decreto Legislativo N° 1209 se establece que, en el procedimiento de inmatriculación de predios, el verificador catastral debe notificar a los poseedores en los predios colindantes, así como a la SBN, incluso debe notificar a través de carteles y en el Diario oficial El Peruano.

Asimismo, se establece que, el verificador catastral es responsable sobre la veracidad tanto de la información como de la documentación que emite; por lo que en caso de incumplimiento está sujeto a ser sancionado administrativa, civil y penalmente.

- **Sanciones y responsabilidad del verificador catastral:**

Así como cualquier profesional en el ejercicio de sus funciones, el verificador catastral tiene responsabilidades, y, en caso de que infrinja o incumpla cualquiera de ellas, puede aplicársele sanciones cuando:

- Transgreda la normatividad técnica.
- Considera información falsa y/o suscriba documentación falsa o la valide.
- No exista correspondencia entre la documentación confeccionada y la realidad física del predio.

Gradualidad de sanciones

- Leve: Amonestación escrita.
- Grave: Suspensión no menor de 15 días, ni mayor de 06 meses.
- Muy grave: Cancelación del registro.

Cabe precisar que, sin perjuicio de ello, será responsable civil y penalmente, por daños y perjuicios, que por dolo o culpa ocasione, en ejercicio de su función.

1.3 Marco Legal

*** Constitución Política del Perú**

**CAPÍTULO III
DE LA PROPIEDAD**

Artículo 70°. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Artículo 72°. La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

Como puede apreciarse en los artículos precedentes la propiedad se encuentra protegida por el Estado por lo que además de regular la adquisición, posesión, explotación y transferencia de los mismos, contempla un cuerpo normativo que faculta al propietario para acudir al órgano jurisdiccional en salvaguarda de sus derechos e intereses.

*** Declaración Universal de los Derechos Humanos**

Artículo 17°.

(1) Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.

(2) Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Podemos precisar que la Declaración Universal de Derechos Humanos siendo una normativa mundialmente empleada por los Estados, contempla el derecho de propiedad y la protección que debe darle el Estado a través de sus ordenamientos jurídicos.

*** Código Civil de 1984**

TITULO II
Propiedad
CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Derecho de propiedad: Atribuciones

Artículo 923°- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Cabe señalar que este artículo establece que al propietario le asisten los derechos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien cuando es despojado por terceros. Dicha acción debe realizarla sin abusar del derecho conforme lo señala el art. II del Título Preliminar.

Restricciones convencionales

Artículo 926°.- Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo.

Debemos precisar que la inscripción en los Registros Públicos (SUNARP) faculta al titular registral el poder oponerse a terceros dado que la inscripción constituye un derecho preferente y bajo el principio de publicidad registral se determina que “todo lo inscrito se presume conocido”.

Propiedad Predial

SUB-CAPITULO I

Disposiciones generales

Extensión del derecho de propiedad

Artículo 954°- La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

Podemos precisar que en el referido artículo se establece que a través de los planos se conoce e identifica el área que ocupa cada uno de los predios, permitiendo diferenciarlos unos de otros.

Artículo 957°- La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

Debemos señalar que la zonificación y habilitación son otorgadas por las municipalidades que tienen jurisdicción sobre los predios que la solicitan; asimismo es de precisar que la subdivisión también puede ser solicitadas, tramitadas y obtenidas en las referidas comunas.

TÍTULO II

Registro de la Propiedad Inmueble

Primera inscripción de dominio

Artículo 2018°- Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

Es de precisar que, los títulos supletorios permiten identificar a los propietarios y a los titulares de otros derechos sobre el predio. Los títulos supletorios constituyen requisito esencial para el procedimiento de inmatriculación.

***Decreto Legislativo N° 1209- Procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo regula el procedimiento a seguir para la inmatriculación de un predio de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad coadyuvar en la prevención de la usurpación y de los conflictos sobre el derecho de propiedad predial.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

- 3.1 El procedimiento previsto en el presente Decreto Legislativo es aplicable a todas las personas naturales y jurídicas que soliciten la inmatriculación de un predio de propiedad privada al amparo de lo dispuesto en el artículo 2018 del Código Civil.
- 3.2 No será aplicable cuando la inmatriculación se sustente en el título de propiedad obtenido en un proceso judicial, en una declaración notarial u otro procedimiento especial, sin perjuicio de la calificación registral correspondiente.

Artículo 4.- Anotación preventiva de inmatriculación

- 4.1 La anotación preventiva de la inmatriculación es un asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad dar prioridad y publicidad a la primera de dominio del predio, la misma que se convertirá en definitiva si transcurre el plazo previsto en el presente Decreto Legislativo sin mediar oposición o cuando esta última sea desestimada.
- 4.2 Durante la vigencia de la anotación preventiva no podrá extenderse ningún asiento de inscripción posterior, salvo la conversión a definitiva o la cancelación de la misma.

Artículo 5.- Documentos necesarios para la anotación preventiva de inmatriculación

Para la anotación preventiva de inmatriculación del predio se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco (05) años.
- b) Plano elaborado y suscrito por verificador catastral, de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP.
- c) Constancia de posesión.
- d) La documentación prevista en la normativa especial vinculada al procedimiento de inmatriculación.

Artículo 6.- Duración de la anotación preventiva de inmatriculación

La anotación preventiva de inmatriculación tiene una duración de noventa

(90) días hábiles. El cómputo de dicho plazo se efectúa conforme a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 7.- Mecanismo de solución de las inexactitudes registrales y superposiciones gráficas

En el caso que se detecten superposiciones gráficas o inexactitudes registrales, el interesado podrá eliminar y resolver el conflicto de acuerdo a los siguientes procedimientos de saneamiento catastral:

- a) Mediante el procedimiento previsto en la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones.
- b) Mediante la intervención de un verificador catastral según el procedimiento previsto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Artículo 8.- Financiamiento

Las acciones que realicen las entidades competentes en aplicación del presente Decreto Legislativo, se sujetan a sus presupuestos institucionales sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

Artículo 9.- Notificación por el verificador catastral después de la anotación preventiva de inmatriculación

9.1 Luego de extendido el asiento de anotación preventiva por inmatriculación, el verificador catastral debe notificar a los poseedores en los predios colindantes estén o no inscritos y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales cuando el predio colindante no esté inscrito.

9.2 Adicionalmente, el verificador catastral debe notificar mediante cartel en el predio objeto de inmatriculación, así como realizar la publicación en el diario oficial El Peruano y otro de mayor circulación del lugar donde se encuentre el predio que se pretende inmatricular.

Artículo 10.- Sujetos facultados para presentar la oposición a la inscripción definitiva de la inmatriculación

Se encuentran facultados para presentar la oposición a la inscripción definitiva los siguientes sujetos:

- a) El titular de un derecho de propiedad sobre el predio inscrito con anterioridad a la anotación preventiva de inmatriculación que se superpone total o parcialmente.
- b) El titular de un derecho de propiedad, respecto de un predio no inscrito que cuente con instrumento público y documentación técnica suficiente que permita su evaluación por el área de catastro de la Zona Registral respectiva, a fin de determinar una superposición total o parcial.
- c) La Comisión Nacional de Bienes Incautados (CONABI), respecto de predios incautados, decomisados o con proceso de pérdida de dominio, así como las entidades públicas que cuenten con registros específicos.
- d) La entidad pública que resulte afectada con la anotación preventiva de inmatriculación, en el marco de sus competencias.

Artículo 11.- Conclusión del Procedimiento de Inmatriculación

11.1. Cuando se declare fundada la oposición, el Registrador procederá a extender la cancelación del asiento de anotación preventiva, salvo que se presente el caso previsto en el artículo 12 del presente Decreto Legislativo.

11.2. Cuando se declare infundada la oposición, queda a salvo el derecho del interesado para iniciar las acciones judiciales que correspondan, sin afectar el procedimiento regulado en el presente Decreto Legislativo. Dicha decisión es irrecurrible en sede administrativa.

Artículo 12.- Variación de la rogatoria en el caso de superposición parcial

En caso de superposición parcial sobre el área de inmatriculación, el titular de la anotación preventiva podrá variar su rogatoria, a fin de obtener la inscripción definitiva del área no superpuesta presentando la información técnica pertinente.

Artículo 13.- Conversión de la anotación preventiva

La inscripción definitiva de la inmatriculación Presentada la solicitud de conversión de la anotación preventiva cumpliendo los requisitos previstos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo, sin que haya mediado oposición o ésta haya sido desestimada, el Registrador debe proceder con la inscripción de la inmatriculación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Plazo para la elaboración del Reglamento El Poder Ejecutivo, mediante Decreto Supremo aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario contados a partir de su publicación, el cual es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Agricultura y Riego.

SEGUNDA.- Entrada de vigencia del Decreto Legislativo

El presente Decreto Legislativo entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de su Reglamento.

TERCERA.- Adecuación por el Consejo Nacional de Catastro

El Consejo Nacional de Catastro emitirá las disposiciones normativas para la aplicación de lo previsto en el presente Decreto Legislativo en el plazo de ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de su publicación.

CUARTA.- Modificación del Decreto Supremo N° 005-2006-JUS

Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos se aprobarán las modificaciones que resulten

necesarias al Decreto Supremo N° 005-2006- JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA ÚNICA.-

Modificación de la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios

Modifíquese la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, incorporando el Capítulo V que contiene los artículos 24, 25, 26 y 27 de acuerdo a la siguiente redacción:

CAPÍTULO V

VERIFICADORES CATASTRALES

Artículo 24.- Verificadores Catastrales

Son las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas inscritas en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP.

Artículo 25.- Responsabilidad de los Verificadores Catastrales

Todo Verificador Catastral es responsable por la veracidad de la información y documentación que emite, así como de la correspondencia entre la información confeccionada y la realidad física del predio.

Artículo 26.- De la potestad sancionadora contra los Verificadores Catastrales

En primera instancia es competente el Secretario Técnico del Sistema Nacional Integrado de Catastro para aplicar las sanciones, y en segunda instancia es competente el Consejo Nacional Integrado de Catastro.

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, que serán tipificadas e incorporadas en el Reglamento de la presente Ley, de conformidad con el numeral 4 del artículo 230 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 27.- De las sanciones

Sin perjuicio de las sanciones civiles o penales a que hubiera lugar, los infractores son pasibles de las siguientes sanciones administrativas:

- a) Leve: Amonestación escrita.
- b) Grave: Suspensión no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses.
- c) Muy Grave: Cancelación del Registro.

El procedimiento para la primera inscripción de predios de propiedad privada de particulares ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) presentará innovaciones como por ejemplo la incorporación de una anotación preventiva, con la cual se busca brindar mayor seguridad a los derechos inscritos en el Registro, coadyuvando en la prevención de la usurpación y de los conflictos sobre los predios. Así lo establece el Decreto Legislativo 1209, publicado el 23 de setiembre del 2015 en el diario oficial El Peruano.

La anotación preventiva de la inmatriculación (primera inscripción del predio) es un asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad publicitar y dar a conocer la primera inscripción de un predio, la misma que se convertirá en definitiva si transcurre un plazo de 90 días hábiles sin mediar oposición o cuando esta última sea desestimada.

La norma deja en claro que durante la vigencia de la anotación preventiva no podrá extenderse ningún asiento de inscripción posterior, salvo la conversión a definitiva o la cancelación de la misma.

Para la anotación preventiva de inmatriculación del predio se requiere la presentación de los siguientes documentos: título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años; el plano elaborado y suscrito por verificador catastral de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP y la constancia de posesión.

En el caso que se detecten superposiciones gráficas o inexactitudes registrales, el interesado podrá eliminar y resolver el conflicto mediante

la intervención de un verificador catastral, logrando con ello que el Registro de Predios refleje la realidad física de los inmuebles.

Vale precisar que el verificador catastral, quien se encargará de constatar el predio in situ y además elaborará el plano del inmueble, deberá estar inscrito en el Registro del Sistema Nacional de Catastro para lo cual deberá acudir ante el Consejo Nacional de Catastro, a fin de rendir las evaluaciones correspondientes e ingresar a un registro administrativo que se ha habilitado para tal fin.

Concluido el plazo de 90 días hábiles y si nadie se opone a la inscripción del predio, entonces la inscripción ya será definitiva.

Como se sabe, la inmatriculación (primera inscripción del predio) ante el Registro de Predios, tiene el efecto de lograr la inscripción definitiva del predio a favor de las personas naturales y jurídicas.

Esta medida se dio en el marco de la ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de seguridad ciudadana, fortalecer la lucha contra la delincuencia y el crimen organizado.

Podemos precisar que la inmatriculación de predios es una de las tantas formas de saneamiento físico legal.

*** Ley N° 28294- Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral de predios y su vinculación con el Registro de Predios.**

CAPÍTULO IV

VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS

Artículo 18.- Información catastral del Registro de Predios

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

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

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

Artículo 19.- Interconexión de las Oficinas de los Notarios

19.1 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 transmitido con la garantía de la firma digital del mismo a través de la interconexión permanente en tiempo inmediato.

19.2 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.

Artículo 20.- Verificación de que el Propietario Registral es el Propietario Civil

El Notario antes de intervenir en cualquier acto jurídico sobre predios, verifica en el Registro de Predios a través de la interconexión u otros medios, que el titular de los derechos transferidos es el mismo que figura en el Registro de Predios. Si no fuera el mismo titular de los derechos transferidos, intervendrá igualmente en el acto y anotará este hecho, del que informará al Registro de Predios y a los interesados.

Artículo 21.- Obligatoriedad del Registro

El Registro de Predios para proceder a inscribir definitivamente cualquier derecho, debe exigir la inscripción del Código Único Catastral.

En caso de que el predio sobre el cual se solicite la inscripción del acto jurídico no cuente con el Código Único Catastral, el Registro procederá a la anotación preventiva del acto cuya inscripción se solicita, hasta que se presenten los planos debidamente georreferenciados, con las coordenadas en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial vigente y el Código Único Catastral del predio. En tanto se presenten los planos y el Código Único Catastral a que se refiere el párrafo anterior, se mantendrá vigente la anotación preventiva, que es aplicable a todos los títulos que tengan defectos subsanables.

Artículo 22.- Interconexión de entidades que ejecutan Programas de Titulación

Las entidades públicas que ejecutan catastro de predios dentro de los Programas de Titulación deben interconectarse con el Registro de Predios y transmitir la información en tiempo inmediato, para la verificación e inscripción del Código Único Catastral.

Artículo 23.- Interconexión de otras dependencias del Estado, obligatoriedad del Registro

23.1 Las entidades del Gobierno Nacional, de los Gobiernos Regionales y Locales que otorguen actos administrativos relativos a predios, sea adjudicación, habilitación urbana, zonificación u otros actos que modifiquen, limiten, restrinjan o extingan derechos sobre predios; deben estar interconectadas con el Registro de Predios y transmitir, en tiempo inmediato a la dación del acto administrativo, la información completa de dichos actos, para su correspondiente inscripción.

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

TÍTULO III DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL CAPÍTULO I DEL PREDIO

Artículo 13.- Clasificación de los predios

Para los efectos de la Ley y el presente Reglamento, los predios se clasifican en urbanos y rurales de acuerdo a lo siguiente:

- a) Se consideran como predios urbanos a los predios habilitados para dicho fin y todos los demás predios considerados como conformantes del área urbana según lo establecido en el Plan de Acondicionamiento Territorial aprobado por la Municipalidad respectiva.

b) Se considerarán como predios rurales aquellos predios ubicados fuera de la zona urbana calificada como tal en los planes de acondicionamiento territorial aprobados por la Municipalidad respectiva inequívoca dentro del territorio nacional.

En los casos de una edificación o conjunto de edificaciones que se encuentren sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad a que aluden la Ley N° 27157 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se asignará un CUC a cada sección de propiedad exclusiva y los bienes comunes quedarán en la partida matriz del predio, identificados con el CUC de dicha matriz.

En los casos en que se haya constituido derecho de superficie sobre el subsuelo o sobre suelo de un predio, se asignará un CUC a la superficie y otro a la edificación existente.

CAPÍTULO II

TITULARIDAD CATASTRAL

Artículo 16.- Titular Catastral

Por regla general se considerará como tal a quien ostente el derecho de propiedad.

Sin embargo, en los casos en que no sea posible identificar al propietario, podrá figurar como titular catastral el poseedor del predio, indicando con qué calidad ejerce la posesión.

En el caso de existir un régimen de cotitularidad, se debe indicar expresamente el porcentaje de participación de cada uno de los cotitulares catastrales.

Artículo 17.- Titularidad Indefinida

Cuando no sea posible identificar al titular catastral, se aplicarán en el levantamiento catastral las siguientes calificaciones:

a) Titular Catastral Desconocido: Cuando no sea posible identificar al titular catastral del predio, sea propietario o poseedor. En los casos en que no es posible identificar al titular catastral, se consignará

este hecho en el levantamiento catastral.

- b) Titularidad en Litigio: Cuando sobre un mismo predio o parte de él, estén litigando dos o más personas, respecto de la calidad de propietario exclusivo. Resuelto el litigio se modificará la calificación de la titularidad del predio consignándose al titular catastral.

Artículo 18.- Datos del Titular Catastral

La información que se debe recabar en el levantamiento catastral, relativa a cada titular catastral es la siguiente:

- a) Apellidos y nombres o razón social
- b) Documento de identidad o RUC,
- c) Domicilio fiscal,
- d) Otras que el CNC apruebe mediante Directiva.

Artículo 23.- Responsabilidades del Verificador Catastral

Los verificadores deben firmar los planos, la Ficha Única Catastral, ésta última cuando corresponda, y demás documentos que forman parte de los expedientes técnicos.

La responsabilidad del verificador se extiende a los procedimientos de levantamiento catastral.

TÍTULO V

INTERCONEXIONES CON EL SNCP Y EL REGISTRO DE PREDIOS

CAPÍTULO I

VINCULACIÓN DE LOS NOTARIOS CON EL REGISTRO DE PREDIOS

Artículo 49.- Presentación de Título por Medios Telemáticos

Los Notarios podrán presentar al RdP títulos que constan en escrituras públicas, formularios registrales u otros instrumentos inscribibles, por medios telemáticos y con la garantía de la firma digital, en aplicación del artículo 19 de la Ley.

Para efectos de la calificación registral, los instrumentos notariales y los

demás documentos complementarios, sean gráficos o escritos presentados a través de la vía telemática, tienen el mismo valor que si fuesen remitidos en soporte papel. En los casos previstos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el Registrador solicitará el informe técnico del Área de Catastro. Una vez presentado el título por medios telemáticos, todo el procedimiento registral se desarrollará por esta única vía.

Los Notarios podrán anexar a la solicitud de inscripción un proyecto de asiento registral, de acuerdo al formato que será aprobado mediante resolución de la SUNARP.

Inscrito el acto, se remitirá por medio telemático al Área de Catastro de la SUNARP, la información técnica que dio mérito a la inscripción respectiva para la actualización de la base catastral del RdP y de la BDC del SNCP.

Artículo 50.- Procedimiento para la interconexión

Para la aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, las Oficinas de los Notarios se interconectarán con el Registro de Predios siguiendo el procedimiento que apruebe la SUNARP mediante resolución.

Artículo 51.- Oficinas con Capacidad Técnica de Interconexión.

Los Colegios de Notarios del Perú y la SUNARP determinarán, de manera conjunta, las Oficinas Registrales y Notariales que cumplen las condiciones técnicas y de seguridad necesarias para la presentación de títulos por medios telemáticos, que garanticen la inalterabilidad, integridad e incorporación a archivos magnéticos de la información que se transmita, así como su envío seguro y rápido.

Una vez determinadas las Oficinas a que se refiere el párrafo precedente, la SUNARP publicará esta información por una sola vez en el Diario Oficial El Peruano, y de manera permanente en su página web, precisando la fecha a partir de la cual entrará en funcionamiento la presentación de títulos por medios telemáticos.

Artículo 52.- Verificación de la Titularidad Registral e Información a

los Interesados y al Registro de Predios.

De conformidad con el artículo 20 de la Ley, para la formalización de actos en los que se transfiera propiedad predial, el Notario verificará si el transferente es quien figura como titular registral del predio objeto del acto jurídico.

Esta verificación, se realizará teniendo a la vista la publicidad registral físicamente emitida por la Zona Registral competente, o haciendo la revisión respectiva vía interconexión con el Registro Público.

Si la parte transferente no es el titular registral, el Notario anotará dicho hecho en la conclusión del formulario, o escritura pública, dejando constancia igualmente del conocimiento de las partes acerca de este hecho. En la anotación constará el tipo de verificación efectuada, y la fecha de emisión de la publicidad registral que dio lugar a la misma, en su caso. Si la verificación no se pudiera efectuar, también se dejará constancia de este hecho en la conclusión de la Escritura Pública o Formulario Registral, explicando el motivo.

En el caso que en el instrumento las partes contratantes indiquen que se trate de un predio no inmatriculado, no será exigible la acreditación de titularidad registral, dejándose constancia, igualmente de dicha circunstancia.

El Notario no asume responsabilidad por el hecho de haber formalizado el instrumento notarial, sin que se haya podido acreditar la titularidad registral de quien transfiere la propiedad del predio.

Artículo 53.- Exigibilidad

La verificación del titular registral del predio, a través de la interconexión, será exigible conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del presente Reglamento, en concordancia con lo previsto en la Segunda Disposición Transitoria de la Ley.

Artículo 54.- Normas Complementarias para la presentación telemática y verificación de titularidad.

Mediante resolución expedida por la SUNARP, se establecerán las

normas complementarias para la implementación de lo dispuesto en este título.

CAPÍTULO II

INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL CUC Y ANOTACIÓN PREVENTIVA

Artículo 55.- De la exigencia de inscribir el CUC

La exigencia de inscribir el CUC, a que se refiere el primer párrafo del artículo 21 de la ley, se sujeta a las siguientes prescripciones:

a. Sólo será aplicable para los predios ubicados en zonas catastradas e inscritos en el Registro de Predios.

b. La exigencia de la inscripción del CUC respecto de un predio catastrado se formulará por única vez, salvo los supuestos en que dicho CUC es cancelado o modificado conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

Sólo se exigirá la inscripción del CUC acompañado de los planos debidamente georreferenciados, cuando se solicite la inscripción de un acto o derecho que conforme a lo dispuesto por el artículo 9 y la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se requiera del previo informe técnico de la respectiva Área de Catastro.

No se exigirá la inscripción del CUC en el supuesto previsto en la Primera Disposición Transitoria de la Ley.

Artículo 56.- Anotación preventiva de duración indefinida

La anotación preventiva de duración indefinida, a que se refiere la primera parte del artículo 21 de la Ley, se extiende a solicitud del presentante, en los casos en que conforme al artículo anterior resulte exigible la inscripción del CUC y no se haya cumplido con presentar la documentación que permita tal inscripción.

El objeto de dicha anotación es el de reservar la prioridad y advertir la falta de respaldo catastral para la información registral que se publicita. Durante la vigencia de esta anotación no podrá inscribirse ni anotarse

de manera indefinida otro acto o derecho incompatible con el acto o derecho, materia de la anotación preventiva de duración indefinida.

Artículo 57.- Oportunidad en la que procede la extensión de la anotación preventiva de duración indefinida.

Se extenderá la anotación preventiva de duración indefinida siempre que habiéndose solicitado la misma con la presentación del título respectivo o con el reingreso de dicho título, el Registrador califique positivamente la inscripción del acto o derecho y el solicitante cumpla con pagar los derechos registrales correspondientes.

Artículo 58.- De la conversión a inscripción de la anotación preventiva.

El Registrador que inscriba el CUC, deberá verificar en la partida respectiva, si se ha extendido anotación preventiva de duración indefinida, en cuyo caso, de oficio y en la misma fecha deberá inscribir el acto o derecho, materia de anotación.

Artículo 59.- Tasa por concepto de anotación preventiva indefinida.

El derecho registral por anotación preventiva indefinida a que se refiere el presente Reglamento, será equivalente al de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT), vigente al 1 de enero de cada año calendario.

TÍTULO VI

SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL

Artículo 60.- Supuestos de Saneamiento Catastral y Registral

El saneamiento catastral y registral se aplica en los casos de predios inscritos en el RdP, ubicados en Zonas Catastradas y en zonas no catastradas, en este último caso cuando se hayan acogido a la Verificación Catastral, conforme a lo establecido en el artículo 22 del presente reglamento, siempre que existan discrepancias entre la información registral y catastral.

El saneamiento catastral y registral estará a cargo de la SUNARP, que podrá contar con el apoyo técnico de las Entidades Generadoras de Catastro, a título oneroso y previa suscripción de convenio. Las

acciones de saneamiento deben tener en cuenta la cartografía base oficial, así como la información literal y/o gráfica que obra en los antecedentes registrales.

Artículo 61.- Del Convenio para el Saneamiento Catastral

Corresponde a la SUNARP priorizar las acciones de saneamiento catastral, pudiendo, para tal efecto, celebrar convenios con las Entidades Generadoras de Catastro.

Los convenios que para dicho efecto se suscriban, deben contener las obligaciones de las partes, el plazo de ejecución, el presupuesto, así como la metodología y procedimientos aplicables, entre otros aspectos, que las partes de común acuerdo dispongan.

Artículo 62.- Procedimiento

De existir discrepancia entre la información registral y catastral el Registrador anota preventivamente, en la partida registral del predio, el área, linderos y medidas perimétricas que se consignan en el plano presentado y notifica a los titulares de los predios colindantes.

La notificación se realiza mediante esquila en el predio y ordenará efectuar publicaciones por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación.

Los gastos de notificación correrán por cuenta del solicitante, previa liquidación de los mismos que efectuará el Registrador.

Los titulares de los predios colindantes podrán formular oposición documentada en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación. De no formularse oposición, la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la Dirección de Catastro de la respectiva Oficina Registral, para los fines correspondientes.

En caso de oposición, la Gerencia Registral emitirá resolución pronunciándose sobre la procedencia de la inscripción definitiva. Esta resolución puede ser impugnada y resuelta en segunda y última instancia administrativa por el Tribunal Registral. Contra lo resuelto por el Tribunal Registral, se podrá interponer la correspondiente acción contenciosa – administrativa.

Artículo 63.- Saneamiento de los predios inscritos que no cuenten con base catastral digital

Serán materia de saneamiento catastral y registral, los predios inscritos en el RdP que no cuenten con base catastral digital. Este procedimiento se desarrolla de la siguiente manera:

a) Diagnóstico Técnico-Legal Comprende el estudio y análisis de la información gráfica y literal que obra en el RdP, a fin de validar la información que resulte correcta o detectar posibles inexactitudes, proponiendo en este último caso, el levantamiento catastral y las acciones de saneamiento respectivas.

Dicho estudio se debe plasmar en un informe, el que contendrá:

a.1 Las características del predio, incluyéndose el área, linderos, medidas perimétricas, colindancias, edificaciones y usos.

a.2 La existencia de superposiciones con otros predios.

b) Levantamiento Catastral Los predios inscritos en el RdP que luego del diagnóstico técnico legal presenten inexactitudes entre la información gráfica y literal que aparece en dicho registro; o si se han detectado superposiciones con otros predios; deberán ser materia de levantamiento catastral, el cual se efectuará con la participación del titular registral y sus colindantes de ser necesario. El levantamiento catastral tiene por objeto corregir y actualizar los datos relacionados al área, medidas perimétricas y colindancias del predio.

En el levantamiento catastral intervienen el técnico y el verificador catastral.

c) Acciones de Saneamiento

1. En caso de superposiciones, que no afecten los derechos de los propietarios de los predios colindantes, se procederá a la rectificación de las inexactitudes que se presenten conforme al levantamiento catastral.

2. En los casos de superposiciones que afecten derechos de terceros, se procederá de la forma siguiente:

I) Notificar las discrepancias a los propietarios de los predios materia de saneamiento y efectuar, por única vez, una publicación en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de mayor circulación, citándolos a una reunión informativa, indicando para dicho efecto, la fecha, hora y lugar del acto.

II) En la fecha y hora fijada en la notificación, se informará a los propietarios respecto del problema de superposición detectado, a fin que las partes de común acuerdo acepten intervenir en una audiencia conciliatoria. En caso una de las partes no acepte llevar adelante la conciliación, o de no lograrse un acuerdo conciliatorio, se dejará constancia en un acta y la controversia será resuelta por el Juzgado Especializado en lo Civil, de acuerdo a las disposiciones aplicables al proceso de rectificación de área.

III) Realizada la audiencia de conciliación y en caso de existir acuerdo conciliatorio, se extenderá un acta que deberán suscribir los intervinientes, cuidando de consignar la información precisa sobre el área, linderos y medidas perimétricas materia del acuerdo. Dicha acta, acompañada del CUC que emitirá la Entidad Generadora de Catastro, es título suficiente para su inscripción en el RdP.

*** TUO Reglamento General de los Registros Públicos**

Art. 56° a 63° referido a la duplicidad de partidas, tipos y efectos de la misma.

En los artículos mencionados se establece el procedimiento a seguir cuando se detectan duplicidad de partidas en los tipos que recoge el reglamento, para lo cual el registrador deberá no sólo comunicar a los titulares registrales de dicha situación, sino que, después iniciará el proceso de cierre de partida, subsistiendo la más antigua.

*** Reglamento del Registro de Predios (Art.17° y siguientes)**

Art. 16° a 31° referido al procedimiento de inmatriculación. En los artículos mencionados se señalan los requisitos que deben acompañar quienes deseen inscribir una inmatriculación, a fin de que el predio sea incorporado al registro; ello conllevará a que el predio cuente con un

número de partida registral en la que se inscribirán los demás actos referidos a la propiedad.

1.4 Investigaciones.

Nacionales:

Surichaqui Daza, Jimmy Frank (2014). En la tesis: “**ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURIDICA**”. Señaló que el objetivo del estudio fue determinar si los actos inscribibles en el registro de la propiedad, garantiza la seguridad jurídica existente en el país. Es una investigación aplicada, cuyo diseño metodológico fue el descriptivo. La población que conforma la investigación estuvo delimitada por un grupo de 27,850 abogados hábiles del Colegio de Abogados de Lima, se empleó la fórmula del muestreo aleatorio. Se utilizaron como instrumentos un cuestionario. Para contrastar las hipótesis planteadas se usó la prueba ji cuadrado. Se llegó a la conclusión que la contrastación de la hipótesis ha permitido establecer que facilitar la hipoteca del bien inmueble con la sola declaración del propietario, demuestra garantía sobre la vigencia auténtica de la ley y que los actos inscribibles en el registro de la propiedad, garantiza la seguridad jurídica existente en el país.

Bello Sillerico, Juan Álvaro y Marrón Fernández, Felipa Rosalba (2015). En la tesis: “**LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL PREDIO RURAL, EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL ÁMBITO DE LA PROVINCIA DE MELGAR-PUNO**”. Señalaron que el objetivo del estudio fue determinar la influencia de la inscripción registral del predio rural y el derecho de propiedad en el acceso al crédito hipotecario en el ámbito de la provincia de Melgar-Puno. Es una investigación no experimental, tipo aplicada, cuyo diseño metodológico fue el descriptivo. La población que conforma la investigación estuvo delimitada por un grupo de 1,280 agricultores, se empleó la fórmula del muestreo aleatorio simple. Se utilizaron como instrumentos una encuesta. Para contrastar las hipótesis planteadas se

usó la prueba chi cuadrado. Se llegó a la conclusión que la inscripción registral del predio rural influye significativamente en el derecho de propiedad y en el acceso al crédito hipotecario en la provincia de Melgar-Puno.

Arzápalo, María Isabel (2016). En la tesis:” **EFFECTOS DEL ASIENTO REGISTRAL EN EL DERECHO DE PROPIEDAD A NIVEL DE REGISTRO DE PREDIOS-SUNARP**”. Señaló que el objetivo del estudio fue determinar si los efectos del asiento registral, inciden en el derecho de propiedad a nivel de Registro de Predios-SUNARP. Es una investigación no experimental, tipo aplicada, cuyo diseño metodológico fue el descriptivo. La población que conforma la investigación estuvo delimitada por un grupo de 59 abogados que laboran y se encuentran vinculados con la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Lima, se empleó la fórmula del muestreo aleatorio simple. Se utilizaron como instrumentos una encuesta. Para contrastar las hipótesis planteadas se usó la prueba SPSS modelo de correlación de Pearson. Se llegó a la conclusión que la inscripción registral del predio debe estar sin errores registrales y que en el asiento registral deben existir los datos fundamentales contenidos en el título, la misma que brindará seguridad jurídica a los titulares del bien inmueble.

Internacionales:

Cuthbert H. Dexter J. (2011). En la tesis: “**EL PROCESO DE SANEAMIENTO DE LA DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN DE PROPIEDADES COMUNALES EN LA COSTA CARIBE DE NICARAGUA**”. Señaló que el objetivo de estudio fue determinar el estado jurídico-legal de las tierras de las Comunidades Indígenas y Étnicas y su incorporación al SINARE; además considerar los instrumentos legales necesarios que permitan depurar la situación existente de las tierras con títulos insuficientes o sin títulos y fijar mecanismos que eviten en el futuro la existencia de títulos defectuosos. Es una investigación no experimental, cuyo diseño metodológico fue el descriptivo. La población que conforma la investigación estuvo delimitada por 214 Comunidades Indígenas y Afro

con 103,709 habitantes. Se llegó a la conclusión de que el acto de saneamiento legal de las propiedades comunales de la Costa Caribe de Nicaragua es un evento de trascendental importancia para estas comunidades y familias, porque significa en sí mismo la capacidad de sobrevivencia de las generaciones presentes y futuras, al asegurárseles el derecho de propiedad sobre sus territorios y, por consiguiente, la oportunidad de un mayor aprovechamiento de los frutos de sus tierras y recursos naturales.

Hernández Gómez, Edén David; Marengo Ávalos, José César y Valladares Acevedo, Patricia Carolina (2011). En la tesis: **“la inscripción de nuevas matrículas donde se encuentran títulos observados que fueron presentados con anterioridad al Decreto Legislativo 257, y que no Han sido subsanados o retirados. Caso Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente Provincia de San Miguel”**. Señalaron que el objetivo de estudio fue describir como se realiza el procedimiento de inscripción en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, los efectos jurídicos de las inscripciones dentro de éste y los requisitos que se deben presentar, las posibles nulidades que se pueden producir al momento de presentar un documento para su inscripción, las rectificaciones que se le pueden hacer a las inscripciones; la forma en la cual se puede garantizar la seguridad jurídica dentro del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas y la confiabilidad de los títulos registrados. Es una investigación no experimental, cuyo diseño metodológico fue el descriptivo. La población que conforma la investigación estuvo delimitada por los Registradores de la Oficina de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del departamento de San Miguel. Se utilizó como instrumento la entrevista. Se llegó a la conclusión que dentro de las alternativas novedosas que presenta la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual, se encuentra la posibilidad de disponer y remitir aquellos instrumentos observados antes de la vigencia de la Ley en

mención al Archivo General de la Nación, siempre que no sean retirados o subsanados; asimismo, consideran que el espíritu de la ley es uniformar los trámites para volver más expeditos los procedimientos registrales.

Cruz Roldán, Claudia Patricia; Palencia Galdamez, Anabel y Rogel Figueroa, Jaime Adalberto (2005). En la tesis: “ **EFFECTOS JURÍDICOS GENERADOS POR LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA SIRyC, EN EL PROCESO DE TRASLADO Y CAMBIO DE MATRÍCULAS DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DEL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD**”. Señalaron que el objetivo de estudio fue establecer los efectos jurídicos que genera la implementación del Sistema Registro y Catastro (SIRyC), en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la cuarta sección del centro (La Libertad). Es una investigación no experimental, tipo aplicada, cuyo diseño metodológico fue el deductivo. No señalan la población que conforma la investigación Se utilizó como instrumento una encuesta. Se llegó a la conclusión que el Sistema de Información Registro y Catastro (SIRyC) es una herramienta informática con tecnología de vanguardia, la cual está siendo implementada en general para todo el Sistema registral y particularmente, en el Registro de la Propiedad del Departamento de La Libertad y con el cual se pretende hacer frente a las necesidades de la sociedad actual.

1.5. Marco Conceptual

Bien inmueble: Bienes raíces, construcciones o partes integrantes de los mismos y todo aquel otro bien de situación fija, o sea que no puede ser trasladado de un lugar a otro sin detrimento de su existencia, así como sus derechos. (2002. Lorenzzi. p.106)

Catastro: Es el Registro público que contiene la cantidad, calidad y estimación de los bienes poseídos por cada vecino, para servir de base en el repartimiento de contribuciones. Es un inventario de bienes inmuebles que contiene aspectos físicos jurídicos y económicos. (2004. Calmet. p.62)

Doble inmatriculación: Consiste en lesionar otras titularidades registrales previas, provocando una doble inmatriculación, ya sea total o parcial, referida a una o a varias fincas. (2008. Gonzáles. p.71)

Inmatriculación: Es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual éste comienza su vida o historia registral. Es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. (2008. Gonzáles. p.63)

Matriculación: Técnicamente, alude a la operación de apertura de una hoja registral en virtud del ingreso de una nueva finca a la publicidad; y, luego de ello, vendría la primera inscripción, en donde se daría noticia de la titularidad correspondiente a la nueva finca incorporada a la vida tabular. (2015. Gonzáles. p.237)

Predio: Es una propiedad de tipo inmueble que se haya conformada por una cantidad de terreno delimitada, en tanto, tal delimitación, conocida como linde, puede encontrarse materializada físicamente a través de mojones, vallas o cualquier otro sistema destinado al fin de delimitación, o en su defecto, el linde puede ser jurídico, o sea, hallarse asentado en una escritura pública de propiedad. (ABC del derecho. p. 34)

Predio rústico: Cuando está destinado a explotación agrícola, ganadera, plantaciones, pasto o huertos. (2002. Lorenzzi. p.415)

Predio urbano: Cuando está cerca de la ciudad y cuenta con los servicios esenciales de luz, agua potable, vías públicas. (2002. Lorenzzi. p.415)

Propiedad: Es un derecho subjetivo, lo cual implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, mientras que los terceros

quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que éstos no tienen un deber de concreto frente al titular del derecho. (2003. Gonzáles.p.384)

Publicidad registral: Sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. (2008. Gonzáles. p.36)

Registro de propiedad inmueble: Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamientos
7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles. (2002. Lorenzzi. p.485)

Registros Públicos: Entidad en donde se inscriben los actos jurídicos (transferencia de propiedad, hipotecas, testamentos, mandatos y poderes, constitución y modificación de sociedades, etc.) a los que se debe o quiere hacer públicos. (2002. Lorenzzi. p.489)

Responsabilidad: Capacidad para aceptar las consecuencias de un acto consciente y voluntario. En términos estrictamente generales dicese de la obligación de reparar y satisfacer por uno mismo o, en ocasiones especiales, por otro, la pérdida causada el mal inferido o el daño originado. (2002. Lorenzzi. p.512)

Responsabilidad civil: Capacidad del ser humano de discernir sus acciones a través de su voluntad razonada, de manera que puede asumir la responsabilidad y compromiso de sus acciones. (2002. Lorenzzi. p.513)

Saneamiento: Obligación del vendedor en la compra-venta de garantizar daños que puedan sobrevenir a la cosa vendida por vicios o defectos de la misma. Es una mejora de un lugar, ya sea para una simple plaza o desagüe del alcantarillado, utilizando los recursos requeridos y necesarios de obras técnicas con los dispositivos y maquinaria que ayuden a mantener la habitualidad de una manera sana en condiciones sanitarias adecuadas, para un grupo social la comunidad en general. (2004. Calmet. p.205)

Sanear: Indemnizar el vendedor al comprador del perjuicio que haya experimentado éste por haber sido perturbado en la posesión de la cosa comprada o despojado de ella, o por defectos ocultos de la cosa. . (2004. Calmet. p.205)

SUNARP: (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Es un organismo descentralizado y autónomo del Sector Justicia, que se constituye conforme a Ley, como el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos a nivel nacional.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene por finalidad el mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimiento y gestión de todos los registros que lo integran. En ese sentido, que la SUNARP tiene como finalidad dictar las políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que

integran el Sistema Nacional y que han tenido acogida al cumplir los requisitos de ley. (2016. Chanamé. p.704)

Títulos supletorios: Son el mecanismo que utiliza el propietario de un inmueble NO INSCRITO que carece de títulos comprobadores de dominio y, en consecuencia, requiere de un título subsidiario que reemplace lo que no tiene ya sea porque nunca lo tuvo, o porque se le extraviaron los documentos que contenían los actos adquisitivos. (2008. Gonzáles. p.69)

Verificar: Comprobar la verdad de una cosa dudosa. (2004. Calmet. p.219)

Verificador Catastral: Son las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas competentes, inscritos, de existir, en el Índice de Verificadores a cargo de las Municipalidades y en el Registro de Verificadores de la SUNARP. (D.S.005-2006-JUS, Reglamento de la Ley 28294).

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 Planteamiento del Problema.

2.1.1 Descripción de la realidad problemática.

En otros países la información catastral con la que cuentan está homogeneizada y actualizada, por lo que el cruce de dicha información con las instituciones relacionadas con la propiedad inmueble es idéntico, lo que permite contar con información exacta y real, evitando que se generen conflictos por superposición y/o duplicidad de partidas.

Desde hace muchos años en el Perú el conflicto sobre inmuebles se ha determinado por el tráfico de terrenos, la propiedad no inscrita o la superposición de áreas y linderos de un predio sobre otro, generando muchas veces la doble inmatriculación y también enfrentamientos ante el órgano jurisdiccional a fin de que éste ordene no sólo que el predio sea inscrito en el registro correspondiente, sino también determinar el derecho de propiedad sobre el mismo.

Asimismo, cabe señalar que la problemática que se presenta hoy en día respecto a la existencia de inmuebles no inscritos (sean de propiedad de particulares como del Estado), es que éstos físicamente son factibles de identificar e incluso los presuntos “titulares” o “propietarios” se encuentran pagando sus impuestos prediales y arbitrios, y lo que es más cuentan con servicios básicos como lo son el agua y luz y cuyos recibos por consumo de los mismos se encuentran a nombre de éstos.

Por otro lado, la problemática sobre la “doble inmatriculación” o “duplicidad

de partidas” es que ésta se da (en la mayoría de casos) por la inexactitud de los datos físicos del predio que pueden derivar de una superposición de área; ello debido a que a nivel nacional no contamos con un catastro homogeneizado ni con cruce de información entre las distintas entidades como lo son los gobiernos regionales, los gobiernos locales, Ministerio de vivienda, COFOPRI, entre otras; siendo que el catastro tiene como finalidad la representación gráfica del suelo de un país, individualizando las características de cada inmueble y proporcionando una descripción precisa de los mismos; es decir, permitir contar con información segura y confiable respecto a la identificación, situación y naturaleza de cada inmueble.

Podemos determinar que, al no constar con una información catastral homogeneizada, es que cada una de las instituciones señaladas en el párrafo precedente manejan su propia información catastral distando de la información con la que cuentan las demás, generando muchas veces un conflicto de intereses por las discrepancias existentes entre una medida y otra; es por ello que decimos que nosotros a pesar de contar con el Sistema Nacional de Catastro, la información catastral con la que ésta cuenta aún es deficiente.

Respecto al verificador catastral, debemos señalar que éste al ser un profesional en el campo de la Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Geográfica, Ingeniería Agrónoma, Geógrafos, Ingeniería Forestal e Ingeniería Agrícola, carecen de conocimiento especializado en temas legales y/o normativos y por ende desconocen los alcances punitivos que conllevan cualquier acción u omisión de su parte.

2.1.2 Definición del Problema.

2.1.2.1 Problema General

¿Cómo se relaciona el proceso de inmatriculación de predios de propiedad de particulares con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX - Sede Huacho?

2.1.2.2 Problemas Específicos

1. ¿Cómo se relaciona los **documentos sustentatorios** con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX Sede Huacho?
2. ¿Cómo se relaciona el **reconocimiento de propietario** con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX Sede Huacho?
3. ¿Cómo se relaciona la **admisión legal** con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX Sede Huacho?

2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1 Finalidad.

La presente investigación tuvo por finalidad determinar la relación existente entre la inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX-Sede Huacho.

La propuesta de nuestra tesis fue plasmar en un proyecto de ley de manera más profunda la responsabilidad del verificador catastral a nivel administrativo, civil y penal; asimismo la mejora a través de un sistema de catastro para que nuestra información sea actualizada e individualizada, consignando datos exactos y precisos de todos los predios de particulares y establecer las mejoras que debe existir en algunos artículos del Decreto Legislativo N° 1209.

2.2.2 Objetivo General y Específicos.

2.2.2.1 Objetivo General.

Determinar la relación de la inmatriculación de predios de propiedad de particulares con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

2.2.2.2 Objetivos Específicos:

1. Determinar la relación de los **documentos sustentatorios** con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.
2. Establecer la relación del **reconocimiento de propietario** con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.
3. Determinar la relación de la **admisión legal** con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

2.2.3 Delimitación del estudio.

Zona Registral N° IX- Sede Huacho

Temporal:

La presente investigación se desarrollará en un periodo de 6 meses.

2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio.

Esta investigación estuvo enfocada al estudio de la inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX-Sede Huacho.

La Conveniencia: radica en que la inmatriculación de predios de propiedad de particulares constituye un mecanismo de saneamiento físico legal que conllevará a su inscripción en el registro de propiedad inmueble.

Relevancia Social: está en el beneficio de los interesados en el tema de inmatriculación de predios, así también como aquellas personas que investiguen sobre el saneamiento de bienes inmuebles.

Implicaciones prácticas: Esta investigación deberá contribuir con el estudio del derecho notarial y registral en el área de saneamiento de

predios, así como a los interesados en conocer más sobre el tema y podrán citarnos como aporte en investigaciones futuras en este interesante tema.

Valor teórico: Nuestra investigación tiene un valor teórico, encontrado en las diversas citas y referencias bibliográficas que van acorde a lo investigado en lo que a inmatriculación y saneamiento de predios se refiere, siendo nuestra teoría actualizada y comparada.

Utilidad metodológica: Se creará un instrumento de recolección de datos sobre la eficacia, validez y cantidad de predios ingresados al Registro de Predios por inmatriculación.

2.3 Hipótesis y Variables.

2.3.1 Supuestos Teóricos.

Inmatriculación de predios

Quilcate (2004, 73). Refiere que con el nombre de inmatriculación se conoce en nuestra normatividad registral al acto por el cual un predio accede por primera vez al registro. A partir de dicha inmatriculación, y de acuerdo al principio de folio real, al predio inmatriculado se le asigna una partida registral que lo identifica, en la cual se inscribirán los actos y/o contratos relativos al mismo.

Albaladejo (1994, 417). Señala que la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro. Así, pues, la finca que antes no estaba recogida en éste accede a él o nace a la vida registral mediante la inmatriculación. Se trata de uno de los actos inscribibles más importantes; ya que, en la medida que un predio, correctamente individualizado, ingresa al registro, éste organiza su información, asignándole su respectiva partida registral. Un procedimiento de inmatriculación correctamente llevado evitará la existencia de partidas duplicadas para un mismo predio.

Amado (2017, 499). Señala que es el acto por el cual se incorpora un

predio al registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

Herrero (2006, 45). Señala que el vocablo inmatriculación se origina en la lengua alemana (inmatrikulatio) y posteriormente ha pasado a la italiana (inmatriculare) y la española (inmatricular), pero con el significado castellano de “matricular”.

El vocablo inmatriculación técnicamente, se refiere a la operación de apertura de una hoja registral en virtud del ingreso de una nueva finca, es decir, su ámbito se reduce al aspecto físico de un predio que se incorpora al registro; luego de ella vendría separada la palabra “primera inscripción”, en donde se daría noticia de la titularidad correspondiente a la nueva finca incorporada a la vida tabular.

Gómez (2006, 121). Señala que es el ingreso de una finca en el Registro, efectuado por una primera inscripción de dominio en favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores admitidos legalmente, y por la cual se abre folio registral a la finca en cuestión.

La esencia o resultado fundamental de la inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad es la incorporación de la finca al régimen hipotecario o registral; se inaugura el historial hipotecario de la finca, de acuerdo con los principios que rigen la materia hipotecaria (tracto sucesivo, etc.).

Peña (2001, 546). Sostiene que es el asiento que exige más garantías (bien en la formación del título, bien en el procedimiento registral), puesto que, por hipótesis, no se basa en asientos o declaraciones anteriores del registro, y en cambio, en él se basará la práctica de todos los demás asientos ulteriores.

González (2014,181). Sostiene que la inmatriculación es el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual, este comienza su vida o historia registral. Normalmente la doctrina registral ha venido utilizando como

sinónimas las expresiones *inmatriculación y primera inscripción de dominio*, aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas.

Chanamé (2016,438). Define que es la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad.

Mirril (2011,89). Indica que es la inscripción de la propiedad o la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

COFOPRI (2006, 24). Señala que es el ingreso de un predio a la vida registral. En nuestro sistema, dicho ingreso se da a través de la primera inscripción de dominio (apertura de la partida registral originaria).

Chanamé (2016,161) señala que es el recuento organizado de la extensión y propiedad de las tierras y/o bienes de una ciudad, territorio, región o país, con fines de planificación o tributación.

Trouboul (2016, 1). Sostiene que el Catastro es el asiento que se hace de los bienes de una persona o de una comunidad, y como sinónimo menciona: “Empadronamiento, Lista”.

Técnicamente el Catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico. Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que

requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice, (el plano de mensura). Por eso suele decirse que la mensura es la célula generadora del catastro.

Asimismo, señala que la finalidad del catastro es:

- Garantizar la Propiedad
- Equidad en el cobro de impuestos y tasas
- Planificación de la obra pública
- Datos estadísticos
- Historia del patrimonio nacional

Portillo (2009,34). Define el catastro como un sistema público de información sobre la realidad física de un determinado ámbito territorial, constituido por información gráfica georreferenciada, desarrollado a través de procedimientos técnicos, que permite identificar y localizar los predios, describiendo sus principales características físicas y demás atributos relevantes, ejerciendo algunas o múltiples funciones.

SUNARP indica que el catastro es el inventario físico de los predios y que está constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral, conocido como CUC.

El catastro como parte de un Sistema de Información Territorial eficaz, confiable y de calidad se convierte en un instrumento relevante de los Estados para enfrentar diversos desafíos y tareas que la comunidad nacional e internacional les plantean.

El catastro de predios es un inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito y se encuentra constituido por la suma de predios continuos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral (CUC) con referencia al titular o titulares con derecho de propiedad del predio.

Mirrón (2002, 53). Refiere que el catastro como parte de un sistema de información territorial eficaz, confiable y de calidad se convierte en un instrumento relevante de los Estados para enfrentar diversos desafíos y

tareas que la comunidad nacional e internacional les plantean.

La gran infraestructura de datos gráfica y alfanumérica contiene información valiosa sobre los bienes inmuebles, que le permite ejercer su función técnica, jurídica, fiscal, así como nuevos y amplios cometidos, transformándose en una institución multifuncional o multifinalitaria al servicio de diversas políticas de la administración y como suministrador de productos a los ciudadanos y empresas.

Morales (2000, 160). Indica que no es tan fácil aplicar las avanzadas técnicas de descripción a las fincas ya inscritas, pues estas utilizaron descripciones tradicionales e incluso empíricas; por tanto, si la descripción de un predio es imperfecta, no puede fácilmente ser reemplazada por la descripción georreferenciada, ya que él implicaría asignar un espacio concreto al predio con la posibilidad de invadir fincas limítrofes.

Castanyer (1997, 83). Señala que la función técnica del catastro resulta básica y esencial para el funcionamiento de cualquier catastro, ya que consiste en la creación y mantenimiento de las bases cartográficas en las que se representa la realidad parcelaria. Estas bases pueden tener contenido distinto según los casos e incluir mayor o menor información, pero siempre incluyen la representación de las parcelas. El catastro es, con arreglo a esta función, el encargado de la cartografía a gran escala en la que se representa la división parcelaria. Puede tener encomendadas otras funciones técnicas en relación, por ejemplo, con la red geodésica u otras clases de cartografía, pero invariablemente se le encomiendan los mapas parcelarios.

Mas (1994, 44). Refiere que un elemento esencial del catastro es su función técnica que consiste en producir y actualizar la cartografía catastral en la que se represente los predios o parcelas.

Muñoz (1974, 1372). Sostiene que el catastro como censo de la riqueza inmobiliaria, tiene interés fiscal o tributario, estadístico y, también privado,

en cuanto robustece la seguridad en la contratación sobre bienes inmuebles. En buena cuenta, su objetivo teórico es lograr correspondencia entre la unidad catastral técnicamente determinada y la descripción física que consta en el registro. Sin embargo la cuestión no es nada sencilla, y el problema no se centra sólo en las dificultades propias de organizar un mapa de todos los predios, y mantenerlo constantemente actualizado, sino fundamentalmente los problemas se encuentran en el hecho que el catastro (medición física) no coincide con los títulos de propiedad (medición jurídica), por lo que en este caso la delimitación espacial no sirve de nada, máxime cuando ésta no altera las titulares dominicales.

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

2.3.2.1 Hipótesis principal:

La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

2.3.2.2 Hipótesis específicas:

1. Los **documentos sustentatorios** se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.
2. El **reconocimiento de propietario** se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.
3. La **admisión legal** se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

2.3.3 Las Variables e Indicadores

VARIABLES	INDICADORES
V1: Inmatriculación de predios	<ul style="list-style-type: none">- Documentos sustentatorios.- Reconocimiento de propietario.- Admisión legal.
V2: Actualización de la información catastral	<ul style="list-style-type: none">- Validación de información.- Suscripción de documentos.- Actividades del verificador catastral.

CAPÍTULO III:

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 Metodología.

3.1 Población y Muestra

3.1.1 Población.

Para la ejecución de la presente investigación se consideró a la población universal de 200 profesionales de Registros Públicos y abogados especialistas en la materia.

3.1.2 Muestra.

Probabilístico con fórmulas por su naturaleza de estudio.

El desarrollo de la muestra es como a continuación se detalla:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot (p \cdot q)}{N \cdot E^2 + Z^2 (p \cdot q)} \quad \text{donde: } \begin{array}{l} N = 200 \\ Z = 1.96 \\ p = 0.50 \\ q = 0.50 \\ E = 0.005 \end{array}$$

Entonces:

$$n = \frac{200 \cdot (1.96)^2 \cdot (0.50 \cdot 0.50)}{200 \cdot (0.005)^2 + (1.96)^2 (0.50 \cdot 0.50)}$$

$$n = \frac{200 \cdot 3.8416 \cdot 0.25}{200 \cdot (0.0025) + 3.8416(0.25)}$$

$$n = \frac{192.08}{1.4604} \quad n = 132$$

La muestra quedo conformada por 132 profesionales y abogados que laboran en Registros Públicos de la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.

3.2 Tipo, Nivel, Método y Diseño

3.2.1 Tipo:

Aplicada

Valderrama (2013). Como sostiene. Conforme corresponde al tema de estudio, la investigación aplicada busca conocer para hacer, actuar, construir y modificar; le preocupa la aplicación de inmediata sobre una realidad concreta. Este tipo de investigación es el que realizan (o deben realizar) los egresados de pre-y posgrado de las universidades para conocer la realidad social, económica, política y cultural de su ámbito, y plantear soluciones concretas, reales, factibles y necesarias a los problemas reconocidos.

3.2.2 Nivel:

Descriptivo (relación asociativa).

Hernández (1991). Corresponde a la presente investigación porque los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetivos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretende medir o recoger información de manera independiente o conjunta, sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan estas.

3.2.3 Diseño: Correlacional

M₁: O_x r O_y

O_X= Observación de variable 1 (inmatriculación de predios)

O_Y= Observación de variable 2 (responsabilidad del verificador catastral)

M = muestra (profesionales y abogados)

r = índice de correlación

Corresponde al presente trabajo el diseño correlacional dado que los estudios correlacionales, al evaluar el grado de asociación entre dos o más variables, miden cada una de ellas (presuntamente relacionadas) y, después, cuantifican y analizan la relación. Tales correlaciones se sustentan en hipótesis sometidas a prueba. (Valderrama. 2013. p. 45)

3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.1 Técnicas e instrumentos.

Para realizar la presente investigación se utilizó la técnica de la Encuesta. Los instrumentos que se emplearon fueron los cuestionarios para realizar la recolección de datos a los sujetos de la muestra.

3.4 Procesamiento de datos.

Se aplicó el instrumento de recolección de datos, encuesta que pudo recolectar la información de ambas variables, tanto Independiente como Dependiente, para ello se creó una base de datos con el apoyo del programa SPSS versión 25.

Para la contrastación de hipótesis se usó la prueba chi cuadrado.

CAPÍTULO IV:

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de Resultados

En el presente capítulo se presentan los resultados de las encuestas realizadas procesados y tabulados en cuadros o tablas explicativas donde se identifican las muestras de las encuestas realizadas. Asimismo, en algunos casos se han fusionado dichas muestras para facilitar el análisis proyectado al conjunto de los abogados encuestados.

En este acápite se presenta la información derivada de las encuestas aplicadas a una muestra de 132 abogados conocedores del tema.

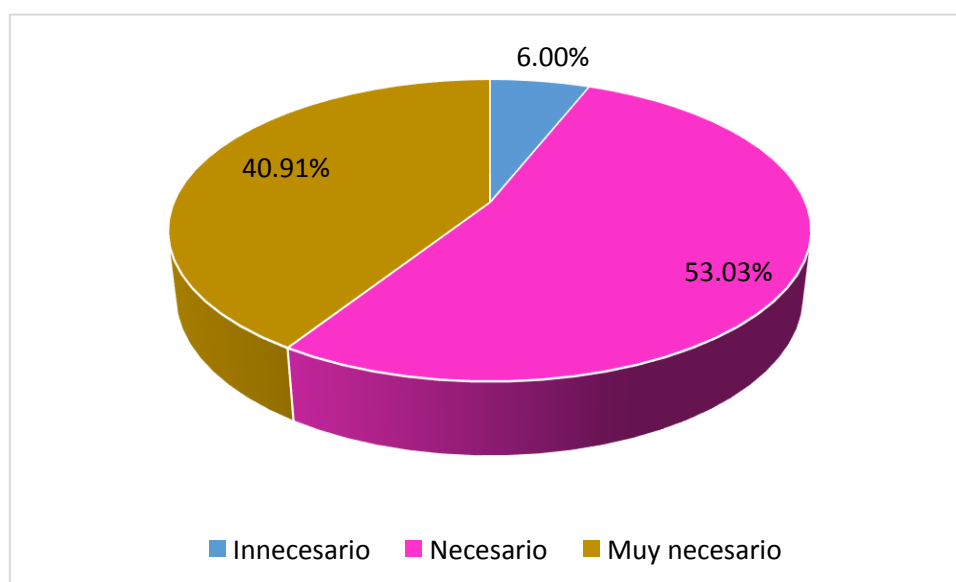
TABLA N° 1

Títulos supletorios con antigüedad de 5 años

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	INNECESARIO	6.00%	8
	NECESARIO	53.03%	70
	MUY NECESARIO	40.91%	54
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 1



Interpretación

En la tabla N° 1, y en el gráfico N° 1, de los 132 encuestados; el 53.03%, de los encuestados contestaron que eran necesarios los títulos supletorios con antigüedad a 5 años, el 40.91%, de los encuestados contestaron que era muy necesario los títulos supletorios con antigüedad a 5 años, y solo el 6.00%, de los encuestados contestaron que eran innecesarios los títulos supletorios con antigüedad a 5 años.

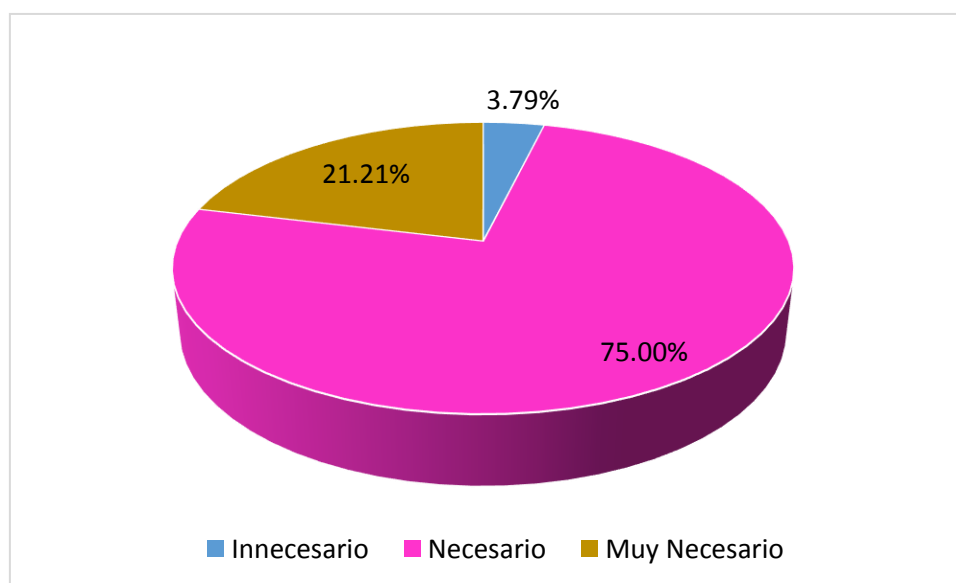
TABLA N° 2

Necesario añadir otros documentos sustentatorios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INNECESARIO	3.79%	5
	NECESARIO	75.00%	99
	MUY NECESARIO	21.21%	28
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 2



Interpretación

En la tabla N° 2 y el gráfico N° 2, que de los 132 encuestados; se puede apreciar que el 75.00%, de los encuestados contestaron que era necesario añadir otros documentos sustentatorios, el 21.21%, de los encuestados contestaron que era muy necesario añadir otros documentos sustentatorios, y el 3.79%, de los encuestados contestaron que era innecesario.

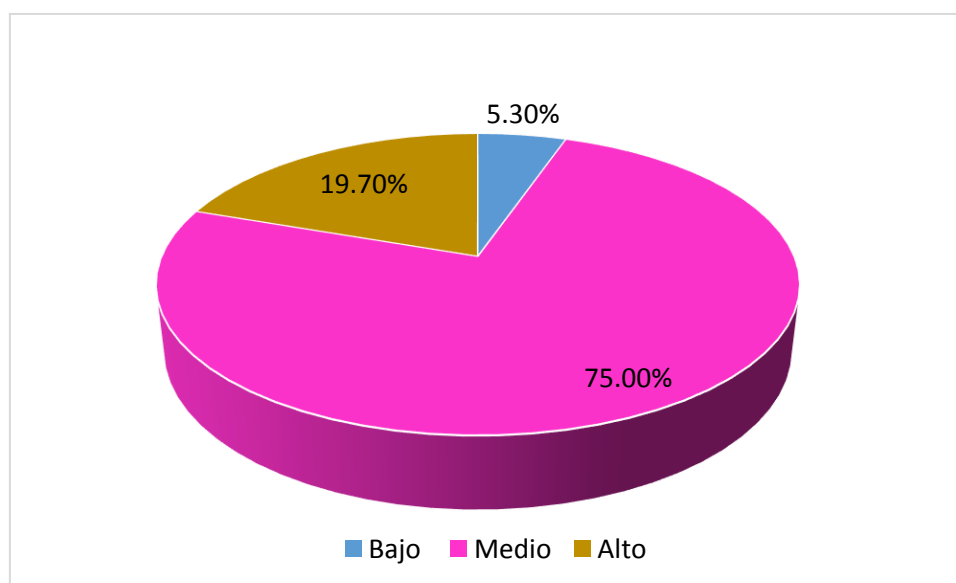
TABLA N° 3

Nivel de percepción de los documentos sustentatorios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	BAJO	5.30%	7
	MEDIO	75.00%	99
	ALTO	19.70%	26
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 3



Interpretación

En la tabla N° 3 y el gráfico N° 3, que de los 132, encuestados el 75.00% contestaron que el nivel de percepción de los documentos sustentatorios fue medio, el 19.70%, de los encuestados contestaron que el nivel de percepción de los documentos sustentatorios fue alto y el 5.30%, de los encuestados contestaron que el nivel de la percepción de los documentos sustentatorios fue bajo.

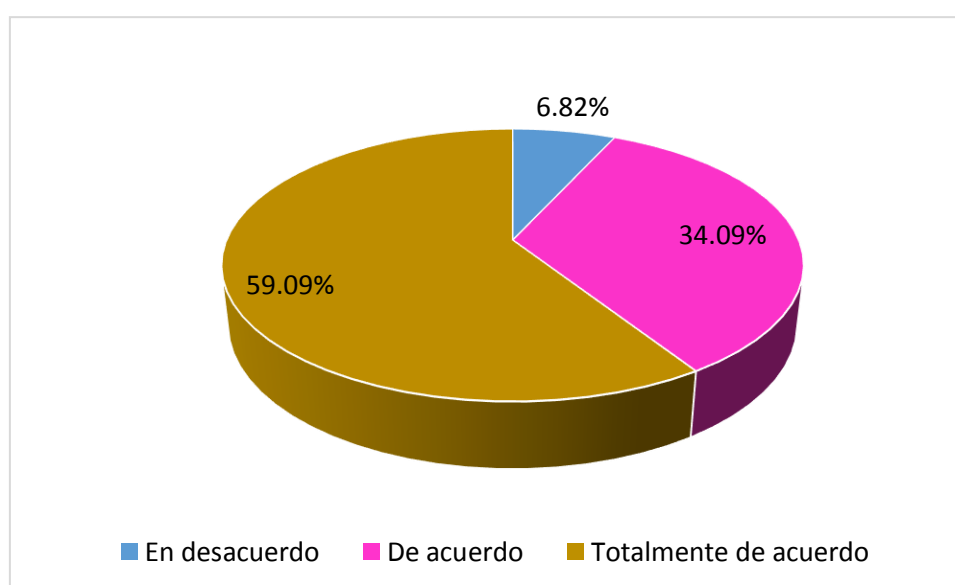
TABLA N° 4

Documentos sustentatorios como requisitos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	EN DESACUERDO	6.82%	9
	DE ACUERDO	34.09%	45
	TOTAL. DE ACUERDO	59.09%	78
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 4



Interpretación

En la tabla N° 4 y el Gráfico N°4, que de los 132 encuestados; podemos observar que el 59.09%, contestaron que estuvieron totalmente de acuerdo, el 34.09%, de los encuestados contestaron que estuvieron de acuerdo y solo el 6.82%, de los encuestados contestaron que estuvieron en desacuerdo.

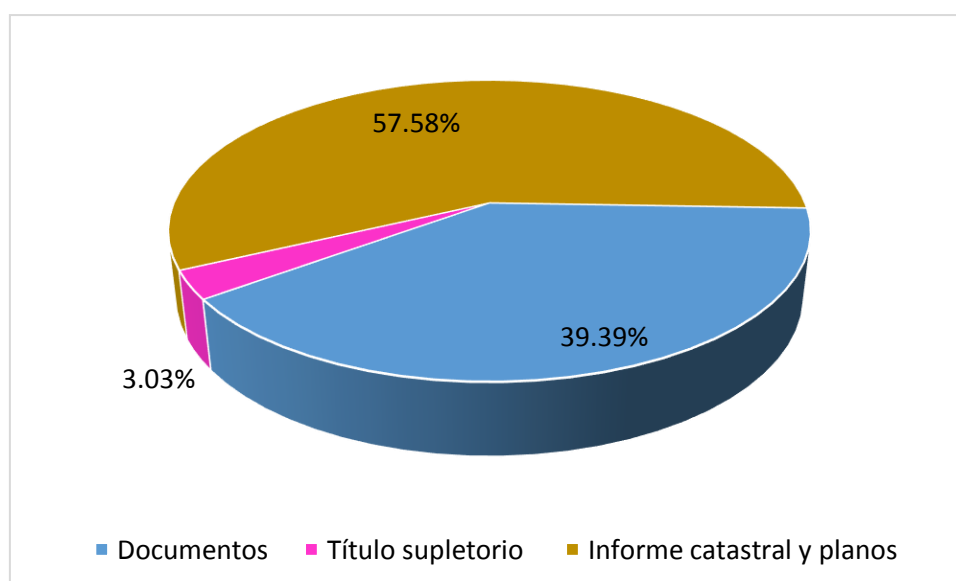
TABLA N° 5

Reconocimiento del propietario en la inmatriculación

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	DOCUMENTOS	6.82%	9
	TÍTULO SUPLETORIO	34.09%	45
	INFO. CATAST. Y PLANOS	59.09%	78
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N°5



Interpretación

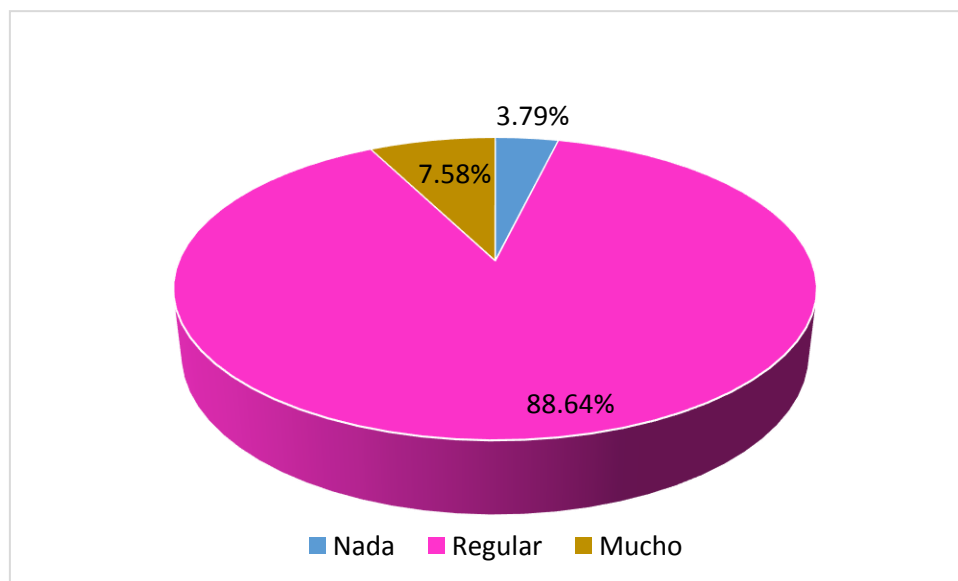
En la tabla N° 5 y el Gráfico N° 5, que de los 132 encuestados; podemos observar que el 57.58%, contestaron que el informe catastral y planos, el 39.39%, de los encuestados contestaron Título supletorio y solo el 3.03%, de los encuestados contestaron que los documentos.

TABLA N° 6
Disminuido el número de documentos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	NADA	3.79%	5
	REGULAR	88.64%	117
	MUCHO	7.58%	10
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 6



Interpretación

En la tabla N° 6 y el Gráfico N° 6, se puede apreciar que, el 88.64%, de los encuestados contestaron que regular ha disminuido el número de documentos, el 7.58%, de los encuestados contestaron que mucho habría disminuido el número de documentos, y solo el 3.79%, de los encuestados contestaron que nada habría disminuido el número de documentos.

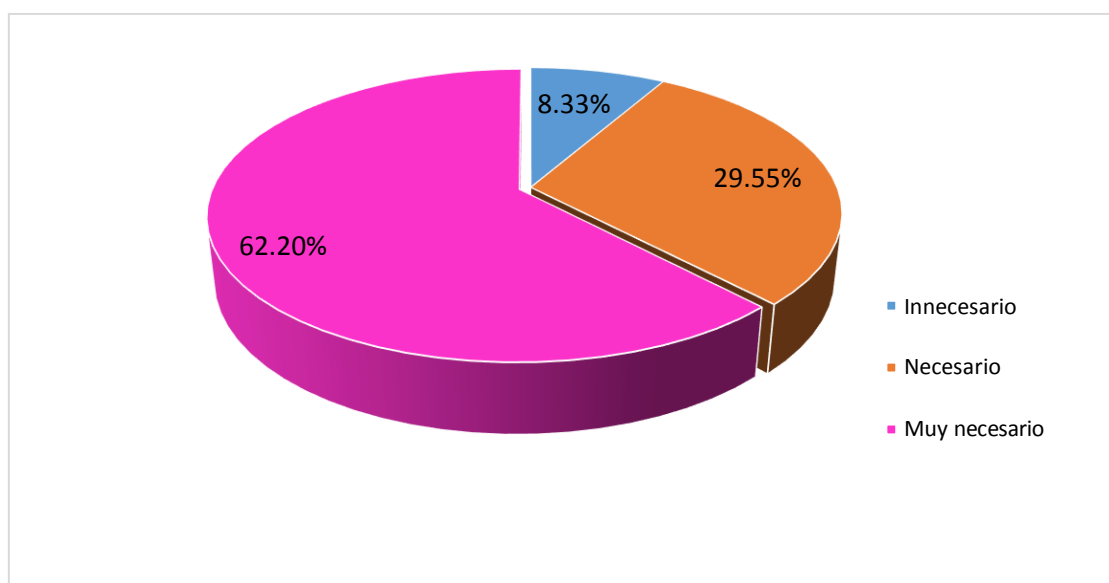
TABLA N° 7

Necesaria la inscripción del dominio

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INNECESARIO	8.33%	11
	NECESARIO	29.55%	39
	MUY NECESARIO	62.12%	82
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N°7



Interpretación

En la tabla N° 7 y así como en el gráfico N° 7 Se desprende de los resultados de la encuesta que el 62.12% de los encuestados contestaron era muy necesaria la inscripción de dominio, el 29.55%, de los encuestados contestaron que era necesaria la inscripción de dominio y solo el 8.33% de los encuestados contestaron era innecesaria la inscripción de dominio.

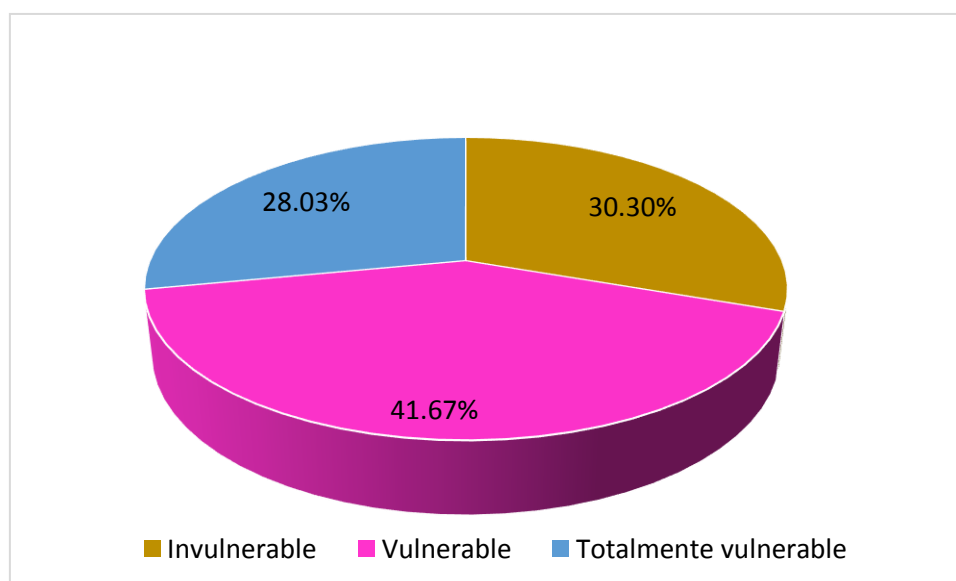
TABLA N° 8

Reconocimiento del propietario en la inmatriculación

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INVULNERABLE	30.30%	40
	VULNERABLE	41.67%	55
	TOTAL. VULNERABLE	28.03%	37
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 8



Interpretación

En la tabla N° 8 así como en el gráfico N° 8, podemos apreciar que, de los 132, encuestados el 41.67%, contestaron que el reconocimiento del propietario fue vulnerable, el 30.30%, de los encuestados contestaron que fue invulnerable, y el 28.03%, de los encuestados contestaron que fue totalmente invulnerable.

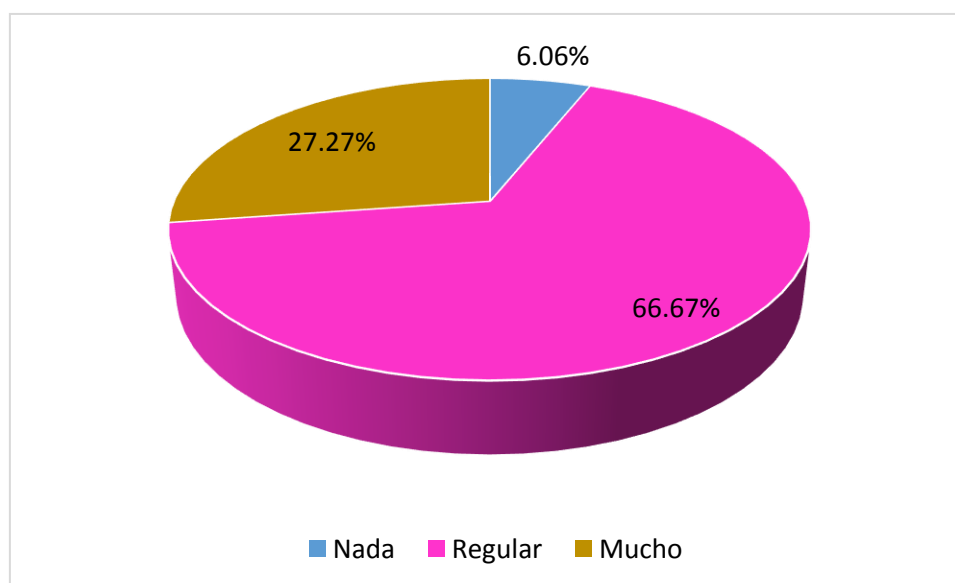
TABLA N° 9

Las admisiones legales aumentan la seguridad jurídica

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	NADA	6.06%	8
	REGULAR	66.67%	88
	MUCHO	27.27%	36
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 9



Interpretación

En la tabla N° 9 así como en el gráfico N° 9, podemos apreciar que se desprende de los resultados de la encuesta que el 66.67%, de los encuestados contestaron existe regular número de admisiones legales, el 27.27%, de los encuestados contestaron que fueron muchas las admisiones legales, y solo el 6.82%, de los encuestados contestaron que nada aumentaron las admisiones legales.

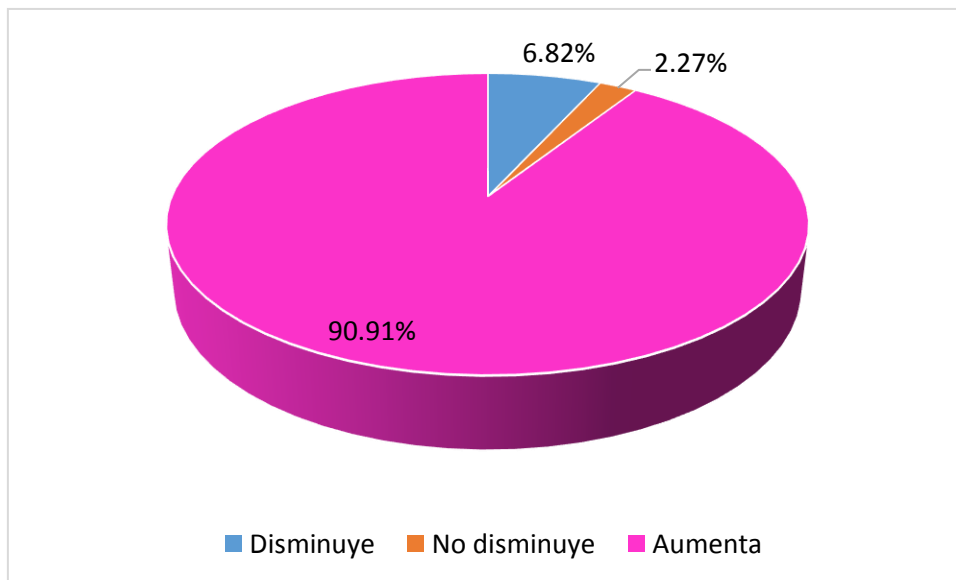
TABLA N° 10

Las admisiones legales aumentan la seguridad jurídica

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	DISMINUYE	6.82%	9
	NO DISMINUYE	2.27%	3
	AUMENTA	90.91%	120
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 10



Interpretación

En la tabla N° 10 y el gráfico N° 10, los encuestados contestaron que el 90.91%, de los encuestados contestaron las admisiones legales aumentan la seguridad jurídica, el 6.82%, de los encuestados contestaron que disminuye las admisiones legales la seguridad jurídica, y solo el 2.27%, de los encuestados contestaron que no disminuyen las admisiones legales la seguridad jurídica.

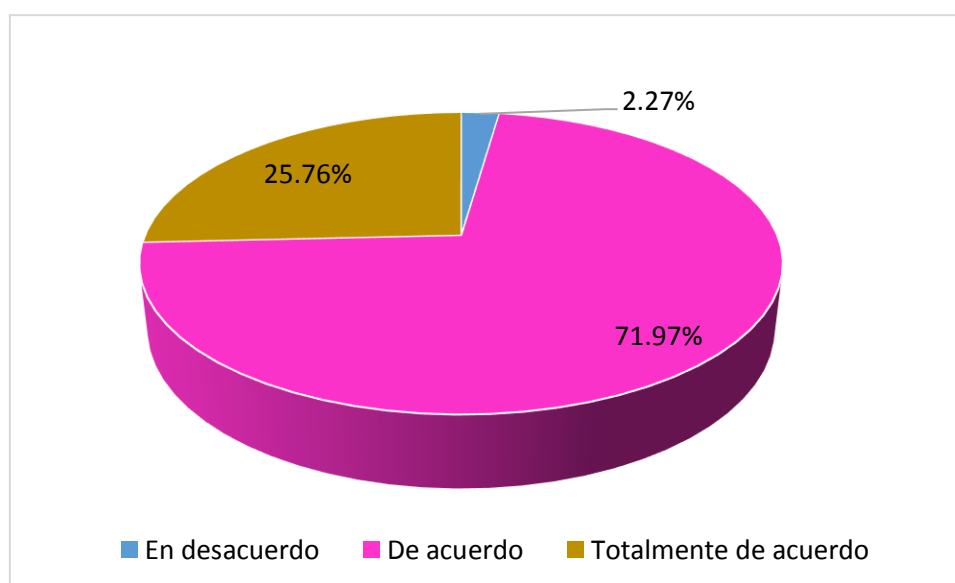
TABLA N° 11

La admisión de documentos es suficiente para ser inscrito

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	EN DESACUERDO	2.27%	3
	DE ACUERDO	71.97%	95
	TOTALM. DE ACUERDO	25.76%	34
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 11



Interpretación

En la tabla N° 11 y gráfico N° 11, de una encuesta realizada a 132 concedores de nuestra problemática, se puede observar que los encuestados contestaron que el 71.97%, contestaron que estuvieron de acuerdo con respecto a la admisión de documentos es suficiente para ser inscrito, el 25.76%, de los encuestados contestaron que estuvieron totalmente de acuerdo, y solo el 2.27%, de los encuestados contestaron que estuvieron en desacuerdo.

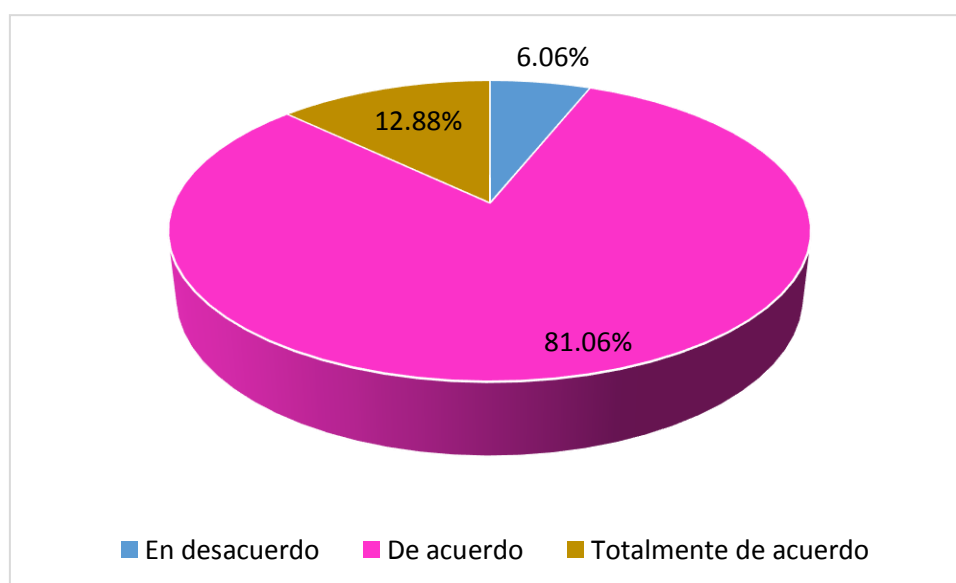
TABLA N° 12

La admisión legal de documentos es el objetivo de la inmatriculación

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	EN DESACUERDO	6.06%	8
	DE ACUERDO	81.06%	107
	TOTALM. DE ACUERDO	12.88%	17
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 12



Interpretación

En la tabla N° 12 y gráfico N° 12, de una encuesta realizada a 132 concedores de nuestra problemática, se puede observar que los encuestados contestaron que el 81.06%, de los encuestados contestaron que estuvieron de acuerdo, el 12.88%, de los encuestados contestaron que estuvieron totalmente de acuerdo, y solo el 6.06%, de los encuestados contestaron que estuvieron en desacuerdo.

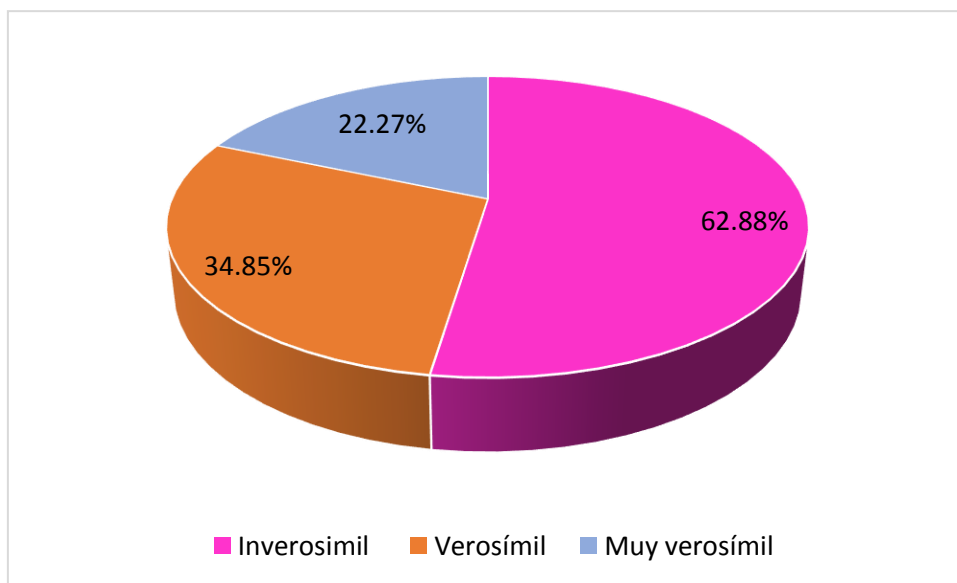
TABLA N° 13

Validación de información es verdadera

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INVEROSÍMIL	62.88%	83
	VEROSÍMIL	34.85%	46
	MUY VEROSÍMIL	2.27%	3
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 13



Interpretación

En la tabla N° 13 y gráfico N° 13, el 62.88%, de los encuestados contestaron que la validación de la información es inverosímil, el 34.85%, de los encuestados contestaron que la validación de la información es verosímil y solo el 2.27%, de los encuestados contestaron que es muy verosímil.

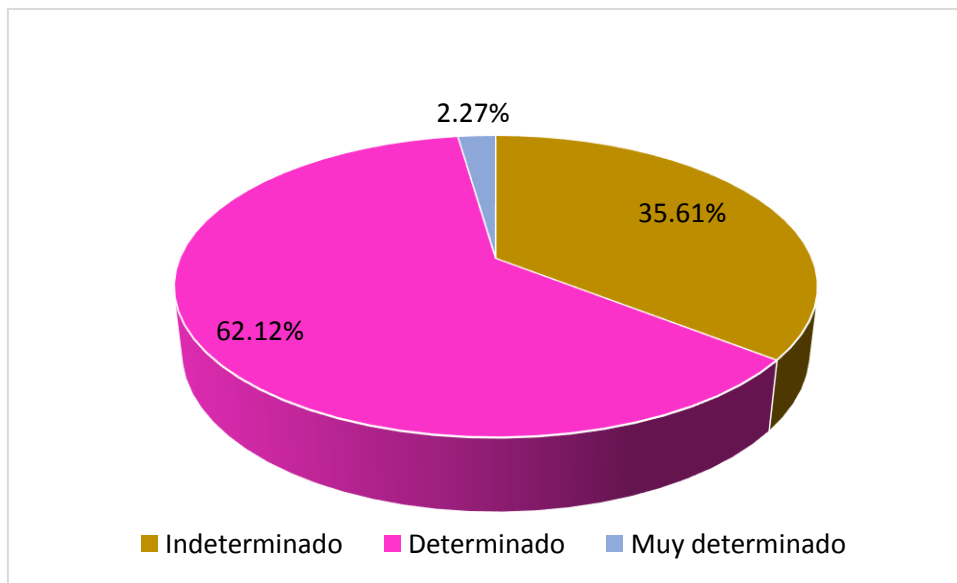
TABLA N° 14

Determinante la validación de la información por parte del verificador

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INDETERMINADO	35.61%	46
	DETERMINADO	62.12%	82
	MUY DETERMINADO	2.27%	3
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 14



Interpretación

En la tabla N° 14 y gráfico N° 14, el 62.12%, de los encuestados contestaron que es determinado, el 35.61%, de los encuestados contestaron que fue indeterminado y el 2.27%, de los encuestados contestaron que fue muy determinado.

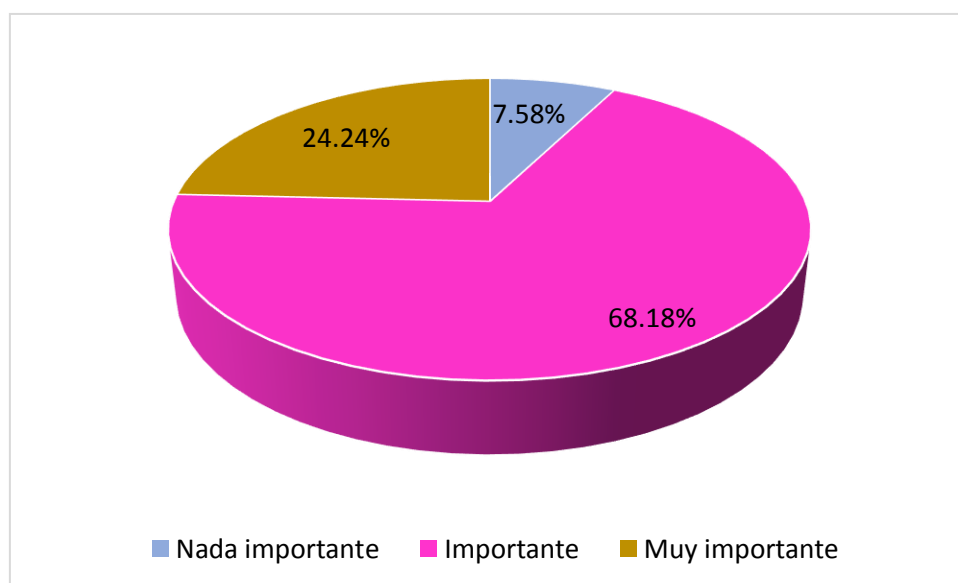
TABLA N° 15

Importante la validación por parte del verificador

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	NADA	7.58%	10
	IMPORTANTE	68.18%	90
	MUY IMPORTANTE	24.24%	32
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 15



Interpretación

En la tabla N°15 y el gráfico N° 15, podemos observar, que el 68.18%, de los encuestados contestaron que fue importante la validación por parte del verificador, el 24.24%, de los encuestados contestaron que fue muy importante y solo el 7.58%, de los encuestados contestaron que fue nada importante por parte del verificador.

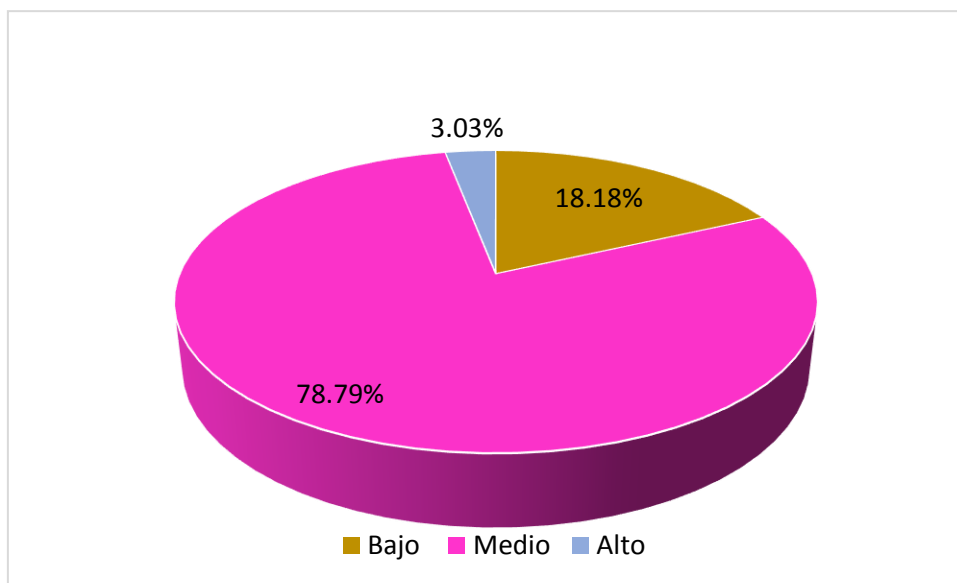
TABLA N° 16

Percepción del nivel de validación

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	BAJO	18.18%	24
	MEDIO	78.79%	104
	ALTO	3.03%	4
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 16



Interpretación

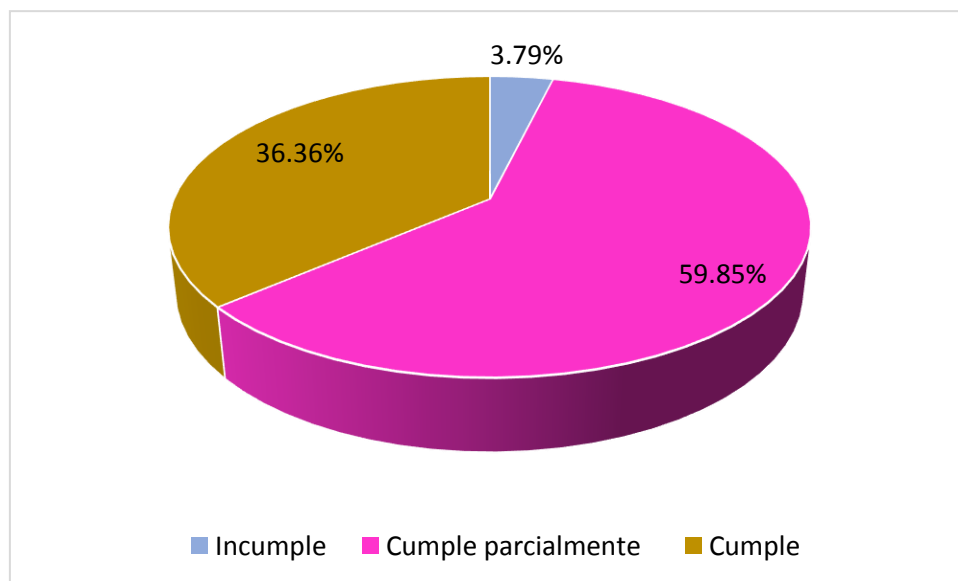
En la tabla N° 16 así como el gráfico N°16, se puede ver que, el 78.79%, de los encuestados contestaron el nivel de percepción fue medio, el 18.18%, de los encuestados contestaron que el nivel de percepción fue bajo y el 3.03%, de los encuestados contestaron que el nivel de percepción fue alto.

TABLA N° 17
Suscripción de documentos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INCUMPLE	3.79%	5
	CUMPLE PARCIALMENTE	58.85%	79
	CUMPLE	36.36%	48
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 17



Interpretación

En la tabla N° 17 así como el gráfico N°17, se puede ver que, el 59.85%, de los encuestados contestaron que cumple parcialmente, el 36.36%, de los encuestados contestaron que cumple y solo el 3.79%, de los encuestados contestaron que incumple.

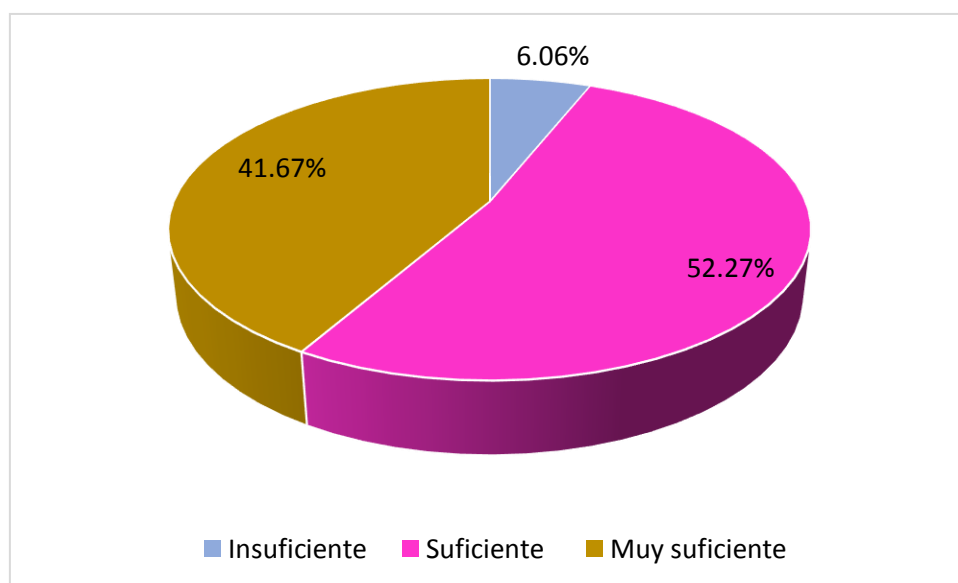
TABLA N° 18

Suscripción de documentos es suficiente

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INSUFICIENTE	6.06%	8
	SUFICIENTE	52.27%	69
	MUY SUFICIENTE	41.67%	55
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 18



Interpretación

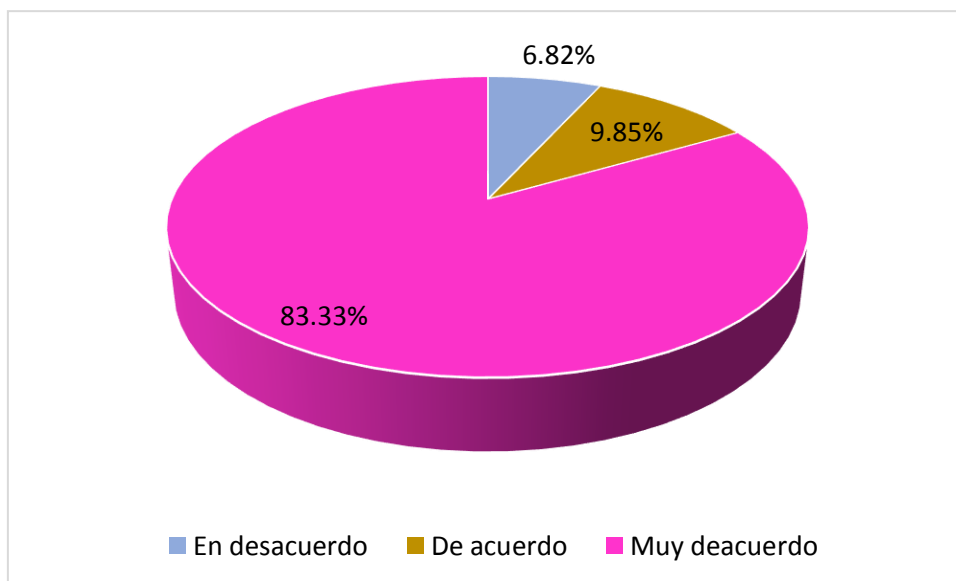
En la tabla N° 18 así como en el gráfico N° 18, podemos observar que, el 52.27%, de los encuestados contestaron que la suscripción de documentos fue suficiente, el 41.67%, de los encuestados contestaron que la suscripción de documentos fue muy suficiente y solo el 6.06%, de los encuestados contestaron que la suscripción de documentos fue insuficiente.

TABLA N° 19
Suscripción de documentos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	EN DESACUERDO	6.82%	9
	DE ACUERDO	83.33%	110
	MUY DE ACUERDO	9.85%	13
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 19



Interpretación

En la tabla N° 19, así como en el gráfico N° 19, podemos observar que, el 83.33%, de los encuestados contestaron que estuvieron de acuerdo, el 9.85%, de los encuestados contestaron que estuvieron muy de acuerdo y solo el 6.82%, de los encuestados contestaron que estuvieron en desacuerdo.

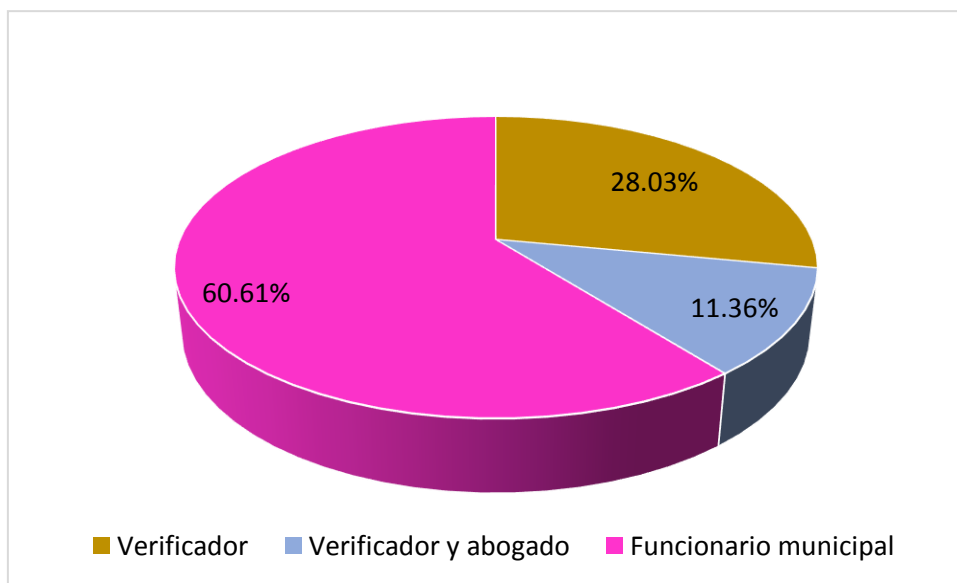
TABLA N° 20

Suscripción debe ser realizada por otro funcionario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	VERIFICADOR	28.03%	37
	VERIFICADOR Y ABOGADO	60.61%	80
	FUNCIONARIO MUNICIPAL	11.36%	15
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 20



Interpretación

En la tabla N° 20 así como en el gráfico N° 20, podemos apreciar que, el 60.61%, de los encuestados contestaron funcionario municipal, el 28.03%, de los encuestados contestaron que el verificador y el 11.36%, de los encuestados contestaron que el verificador y abogado.

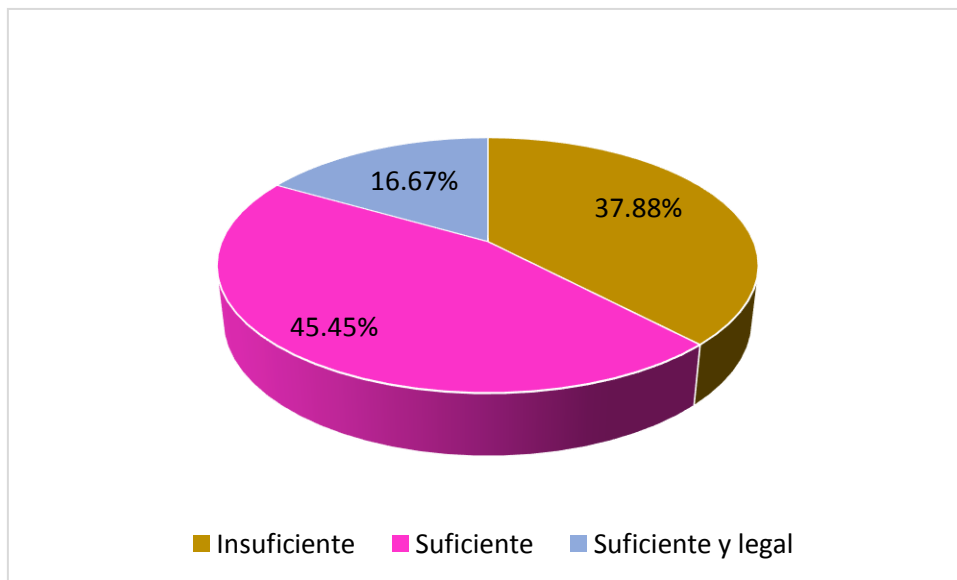
TABLA N° 21

Las actividades que realiza el verificador

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INSUFICIENTE	37.88%	50
	SUFICIENTE	16.67%	22
	SUFICIENTE Y LEGAL	45.45%	60
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 21



Interpretación

En la tabla N° 21 así como en el gráfico N° 21, podemos apreciar que el 45.45%, de los encuestados contestaron que fue suficiente y legal, el 37.88%, de los encuestados contestaron que fue insuficiente, y el 16.67%, de los encuestados contestaron que fue insuficiente.

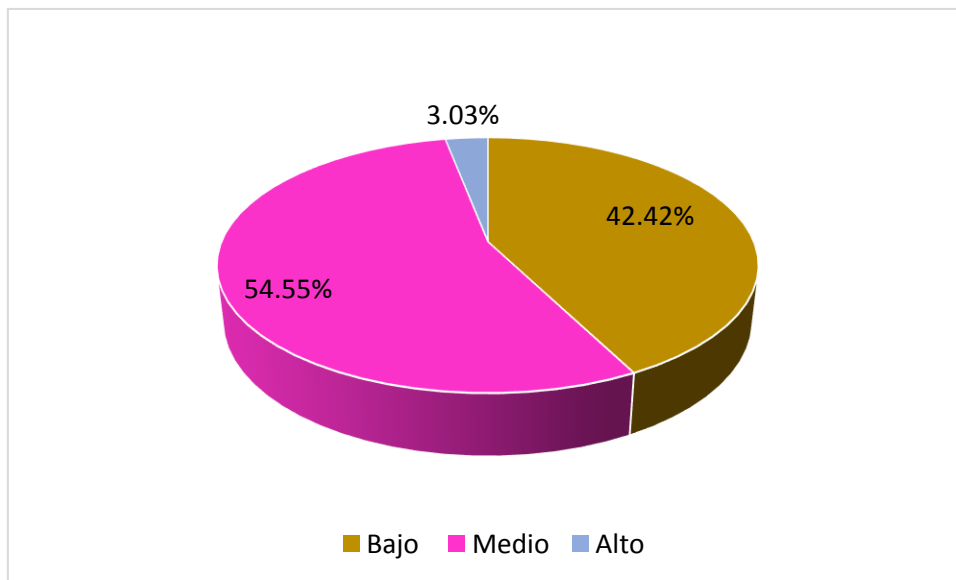
TABLA N° 22

Nivel de actividades del verificador

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	BAJO	42.42%	56
	MEDIO	54.55%	72
	ALTO	3.03%	4
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 22



Interpretación

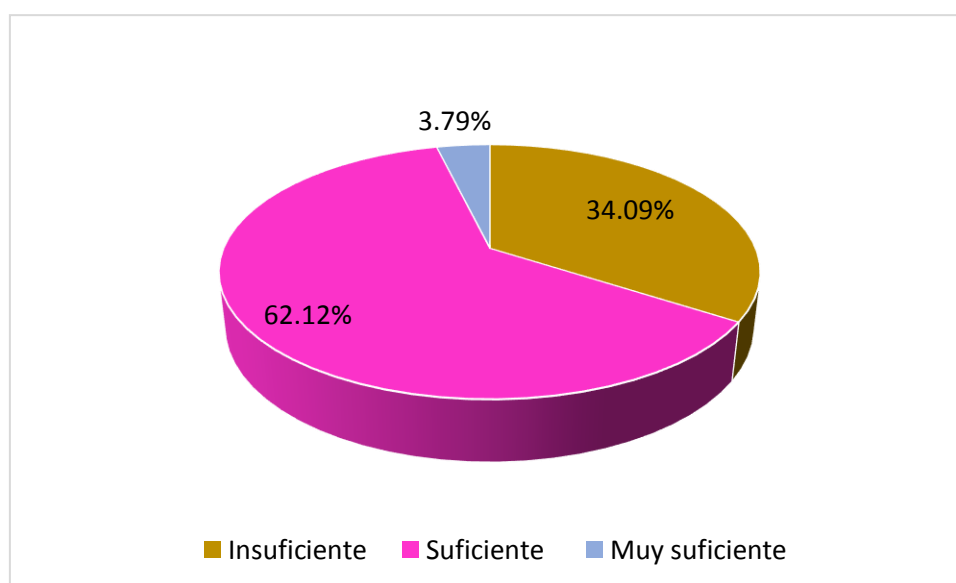
En la tabla N° 22 así como en el gráfico N° 22, podemos apreciar que el 54.55%, de los encuestados contestaron que el nivel de actividades del verificador fue medio, el 42.42%, de los encuestados contestaron que el nivel de actividades del verificador es bajo y solo el 3.03%, de los encuestados contestaron que el nivel de actividades del verificador fue alto.

TABLA N° 23
Actividad del verificador

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INSUFICIENTE	34.09%	45
	SUFICIENTE	62.12%	82
	MUY SUFICIENTE	3.79%	5
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 23



Interpretación

En la tabla N° 23 así como en el gráfico N° 23, el 62.12%, de los encuestados contestaron que fue suficiente, el 34.09%, de los encuestados contestaron que fue insuficiente y solo el 3.03%, de los encuestados contestaron que fue muy suficiente.

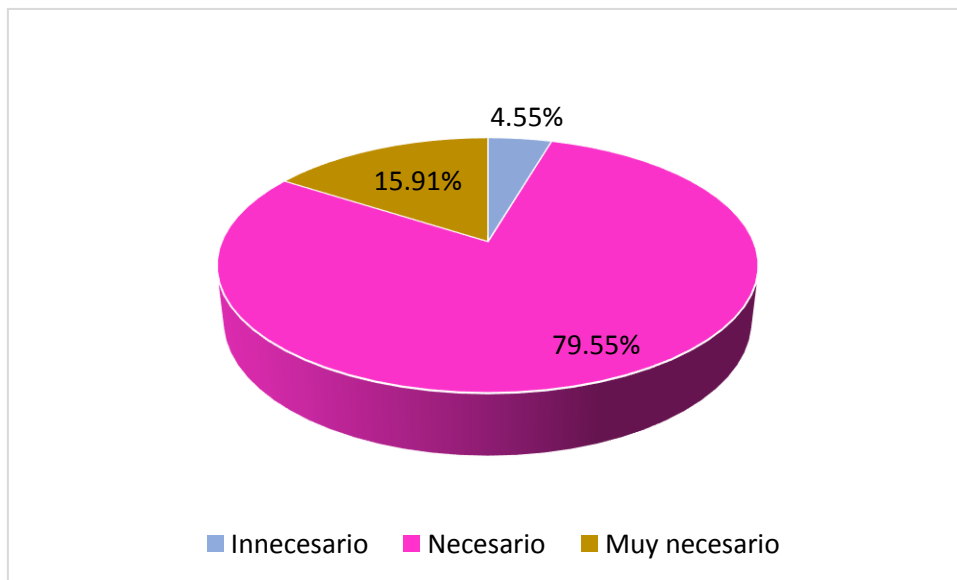
TABLA N° 24

La actividad del verificador es necesaria

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
VÁLIDO	INNECESARIO	4.55%	6
	NECESARIO	79.55%	105
	MUY NECESARIO	15.91%	21
	TOTAL	100%	132

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 24

GRÁFICO N° 24



Interpretación

En la tabla N° 24 así como en el gráfico N° 24, que el 79.55%, de los encuestados contestaron que fue necesario las actividades del verificador, el 15.91%, de los encuestados contestaron que fue muy necesario y solo el 4.55%, de los encuestados contestaron que fue innecesario las actividades del verificador.

4.2. Contrastación de hipótesis

Hipótesis Principal:

La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis nula:

La inmatriculación de predios de propiedad de particulares **no** se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis alternativa:

La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	23,942 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	25,513	4	,000
Asociación lineal por lineal	12,599	1	,000
N de casos válidos	132		

a. 4 casillas (44.4%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .18.

H_1 = La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

H₀ = La inmatriculación de predios de propiedad de particulares **no** se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

$X^2 = 23,942$ es mayor que $X^2_c = 9.488$

Dado que el resultado de **X^2 es 23,942 es mayor que $X^2_c = 9.488$, se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**, es decir que: La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

Contrastación de hipótesis específica N° 1:

Hipótesis específica 1:

Los documentos sustentatorios se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis nula 0:

Los documentos sustentatorios no se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis alternativa:

Los documentos sustentatorios se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	92,649 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	74,019	4	,000
Asociación lineal por lineal	47,799	1	,000
N de casos válidos	132		

a. 5 casillas (55.6%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .11.

H₁ = Los documentos sustentatorios se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

H₀ = Los documentos sustentatorios no se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

X² = 92,649 es mayor que X^{2c} = 9.488

Dado que el resultado de **X² es 92,649 es mayor que X^{2c} = 9.488 se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**, es decir que: Los documentos sustentatorios se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

Contrastación de hipótesis específica N° 2

Hipótesis específica 2:

El reconocimiento de propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis nula 0:

El reconocimiento de propietario **no** se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis alternativa:

El reconocimiento de propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	44,298 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	50,156	4	,000
Asociación lineal por lineal	33,123	1	,000
N de casos válidos	132		

a. 3 casillas (33.3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .50.

H₁ = El reconocimiento de propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

H₀ = El reconocimiento de propietario no se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

X² = 44,298 es mayor que X²c = 9.488

Dado que el resultado de **X² es 44,298 es mayor que X²c = 9.488 se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**, es decir que: El reconocimiento de propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

Contrastación de hipótesis N° 3:

Hipótesis específica 3:

La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis nula 0:

La admisión legal **no** se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Hipótesis alternativa:

La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	68,676 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	38,436	4	,000
Asociación lineal por lineal	2,711	1	,100
N de casos válidos	132		
a. 4 casillas (44.4%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .55.			

H₁ = La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

H₀ = La admisión legal **no** se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

$X^2 = 68,676$ es mayor que $X^2c = 9.488$

Dado que el resultado de **X^2 es 68,676 es mayor que $X^2c = 9.488$, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa**, es decir que: La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p_v = 0.05$.

4.3. Discusión de resultados

Luego de la presentación de los resultados obtenidos a partir de los cuestionarios y del procesamiento estadístico, se analiza el conjunto en función a los objetivos y la hipótesis planteada del estudio mediante la discusión de lo obtenido versus resultados de estudios similares y antecedentes científicos, teóricos y existentes al respecto.

1.- El resultado de nuestra **Hipótesis Principal** ha sido favorable, para nuestra tesis, dado que el resultado de **X^2 es 23,942 es mayor que $X^2c = 9.488$, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa**, es decir que: La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Se realiza la comparación con una de las tesis de nuestros antecedentes, citando a la tesis del abogado, Arzápalo Arzápalo, María Isabel (2016). En la tesis: **Efectos del asiento registral en el derecho de propiedad a nivel registro de predios – SUNARP**. Que llegó a la conclusión que la inscripción registral del predio debe estar sin errores registrales y que en el asiento registral debe existir los datos fundamentales contenidos en el título, la misma que brindará seguridad jurídica a los titulares del inmueble.

Como podemos ver en la citada tesis se llega a la conclusión que en la inscripción registral no caben los errores y se deben consignar los datos fundamentales contenidos en el título, es decir debe haber una actualización de datos que permita establecer la relación de la inmatriculación y la actualización de datos.

Así mismo amparamos nuestros resultados en la teoría de algunos autores como:

Albaladejo (1994, 417). Señala que la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro. Así, pues, la finca que antes no estaba recogida en éste accede a él o nace a la vida registral mediante la inmatriculación. Se trata de uno de los actos inscribibles más importantes; ya que, en la medida que un predio, correctamente individualizado, ingresa al registro, éste organiza su información, asignándole su respectiva partida registral. Un procedimiento de inmatriculación correctamente llevado evitará la existencia de partidas duplicadas para un mismo predio.

De esta manera se puede corroborar que los resultados de nuestra tesis fueron muy buenos debido que tanto la teoría como los antecedentes teóricos guardan relación con nuestros resultados por lo tanto concluimos que: La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

2. El resultado de nuestra Hipótesis específica N° 1: Los documentos sustentatorios se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho, obteniendo como resultado el siguiente: $X^2 = 92,649$ es mayor que $X^2c = 9.488$ se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, es decir que: Los documentos sustentatorios se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Estos resultados son corroborados con nuestra teoría y con nuestros antecedentes teóricos:

Gómez Gáligo y otro (2006.120). Definen como el ingreso de una finca en el Registro, efectuado por primera inscripción de dominio en favor del inmatriculante, mediante la presentación de títulos o medios inmatriculadores admitidos legalmente, y por la cual se abre folio registral a la finca en cuestión.

Nuestra teoría avala nuestros resultados debido a que hace referencia al ingreso por primera vez de la inscripción de dominio mediante la presentación de títulos, que es el equivalente a los documentos sustentatorios y estos a la vez se relacionan significativamente con la actualización de la información en Registros públicos.

Se realiza la comparación con una de las tesis de nuestros antecedentes, citando a la tesis del abogado Cuthbert H. Dexter J. (2011). En la tesis **El proceso de saneamiento de la demarcación y titulación de propiedades comunales en la costa caribe de Nicaragua**. Señaló como objetivo de estudio fue determinar el estado jurídico – Legal de las tierras de las comunidades indígenas étnicas, así como depurar la situación de las tierras con títulos insuficientes o sin títulos y fijar mecanismos que eviten en el futuro la existencia de títulos defectuosos.

De la misma manera esta tesis guarda relación con los resultados obtenidos en la nuestra debido a que el objetivo es la de determinar la situación legal de las tierras con los documentos sustentatorios y así mismo evitar que ingresen títulos insuficientes en la actualización de datos.

3. El resultado de nuestra Hipótesis específica N° 2: El reconocimiento de propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho. Obteniendo como resultado el siguiente: $X^2 = 92,649$ es mayor que $X^2c =$

9.488 se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa, es decir que: El reconocimiento de propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Estos resultados son corroborados con nuestra teoría y con nuestros antecedentes teóricos:

Se realiza la comparación con una de las tesis de nuestros antecedentes, citando a la tesis del abogado, Aliaga Blanco, Luis Eduardo (2012). En la tesis: **“La desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú”**. Señaló que se llegó a la conclusión que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.

Es decir que el reconocimiento del propietario a través de los documentos que lo acrediten como tal genera una protección debido a que esto consta en Registros Públicos y otorga seguridad jurídica. Por lo tanto, el reconocimiento del propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

4. El resultado de nuestra Hipótesis específica N° 3: La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho. Obteniendo como resultado el siguiente: $X^2 = 68,676$ es mayor que $X^2_c = 9.488$, **se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa**, es decir que: La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

Se realiza la comparación con una de las tesis de nuestros antecedentes, citando a la tesis de los abogados, Juan Álvaro, Marrón Fernández, Felipa

Rosalba (2015). En la tesis. **La inscripción registral del predio rural, el derecho de propiedad y el acceso al crédito hipotecario en el ámbito de la provincia de Melgar – Puno.** En esta tesis se llegó a la conclusión que la inscripción registral del predio rural influye significativamente en el derecho de propiedad en el acceso al crédito hipotecario en la provincia de Melgar – Puno.

Esta tesis se concluye que la inscripción registral o inmatriculación del predio influye en el derecho de propiedad en el acceso al crédito hipotecario, por lo tanto, esta tesis en su conclusión es muy parecida a la nuestra en el sentido que: La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho. Debido a que a través de la inscripción por haber ingresado los documentos legalmente reconocidos en registros públicos se relaciona significativamente con los datos de catastro, siendo esto coherente debido a la relación existente.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones:

1. Mediante este estudio quedó demostrado que existe relación significativa entre La inmatriculación de predios de propiedad de particulares con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.
2. También se demostró que existe relación significativa entre los documentos sustentatorios con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.
3. Se determinó que existe relación significativa entre el reconocimiento del propietario con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.
4. finalmente existe relación significativa entre la admisión legal con la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX sede Huacho.

5.2 Recomendaciones

1. Se sugiere la implementación de un sistema homogenizado de la información catastral a nivel nacional entre las entidades vinculadas con la información de predios. (SUNARP, COFOPRI, Municipalidades, Gobiernos Regionales, Instituto Peruano de Catastro).
2. Se recomienda contar con los profesionales especializados para poder realizar el levantamiento de información catastral, a fin de optimizar el proceso de inmatriculación de predios.
3. Se sugiere supervisar el manejo del sistema y la actualización de la información catastral en temas relacionados a predios tanto urbanos como rurales.
4. Se recomienda capacitar en forma permanente tanto a los profesionales especializados como a las áreas correspondientes de las entidades vinculadas con la información de predios urbanos y rurales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Águila, Miguel y Erba, Diego Alonso. (2010). El rol del catastro en el registro del territorio. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Estados Unidos.
2. Albaladejo, Manuel. (1994). Derecho Civil. Tomo III. Derecho de bienes. Vol. 2. 8 va. edición. Editorial Bosh. Barcelona, España.
3. Alcázar Molina, Manuel. (2000). El Catastro y su evolución hasta el siglo XVI. Escuela Politécnica de la Universidad de Jaén. España.
4. Álvarez Palenzuela, M.A. (1988). Historia de España, Tomo V. De Gredos S.A. Madrid, España.
5. Amado Ramírez, Elizabeth del Pilar. (2017). El derecho registral y notarial en la era digital Vol 2. Editora y Distribuidora Ediciones Generales. Lima, Perú.
6. Arzápalo, María Isabel (2016). Tesis: Efectos del asiento registral en el derecho de propiedad a nivel de registro de predios-SUNARP. Universidad Inca Garcilaso De La Vega. Lima, Perú.
7. Avendaño Uchuya, Ostwald Néstor. (2011). El rol del catastro en el registro del territorio y la seguridad jurídica para Fuero Registral. Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral Año X N° 7. SUNARP. Lima, Perú.
8. Bautista Ibáñez, Rosa Isabel. Ponencia: "Aplicación de Tolerancia Catastral y Registral". Organizado por la SUNARP y el SNCP. Lima.
9. Bello Sillerico, Juan Álvaro, Marrón Fernández, Felipa Rosalba. (2015). Tesis: La inscripción registral del predio rural, el derecho de propiedad y el acceso al crédito hipotecario en el ámbito de la provincia de Melgar-Puno. Universidad Inca Garcilaso De La Vega. Lima, Perú.
10. Cabrera Ydme, Edilberto. (2007). La fe pública en el sistema registral. Editorial Palestra. Lima, Perú.
11. Calmet Luna, Armando. (2004). Glosario de términos jurídicos. Universidad Ricardo Palma. Editorial Universitaria. Lima, Perú.
12. Canales, Patricia y Loiseau, Virginia. (2005). El Registro inmobiliario en la legislación extranjera. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Santiago de Chile.
13. Castanyer, Jorge (1997). Panorama de los catastros europeos. En CT

catastro N°31.

14. Cruz Roldán, Claudia Patricia; Palencia Galdamez, Anabel y Rogel Figueroa, Jaime Adalberto. (2005). Tesis: “Efectos jurídicos generados por la implementación del sistema SIRyC, en el proceso de traslado y cambio de matrículas de bienes inmuebles en el registro de la propiedad raíz e hipotecas del departamento de La Libertad”. Universidad De El Salvador.
15. Cuthbert H. Dexter J. (2011). Tesis: “El proceso de saneamiento de la demarcación y titulación de propiedades comunales en la Costa Caribe de Nicaragua”. Universidad De El Salvador.
16. Chanamé Orbe, Raúl. (2016). Diccionario Jurídico Moderno. Grupo Editorial Lex& Iuris. Lima, Perú.
17. Chico y Ortiz, José María. (1996). Calificación Jurídica, conceptos básicos y formularios registrales en la calificación registral. Tomo II. Editorial Civitas. Madrid, España.
18. Delgado Scheelje, Álvaro. (2006). La publicidad registral y el derecho a la intimidad. Editorial Palestra. Lima, Perú.
19. Diario Oficial El Peruano (2005). Ley N° 28294. Lima, Perú.
20. Diario Oficial El Peruano (2005). Decreto Legislativo N° 1192. Lima, Perú.
21. Diario Oficial El Peruano (2006). D.S.005-2006-JUS, Reglamento de la Ley 28294. Lima, Perú.
22. Diario Oficial El Peruano (2015). Ley N° 30257. Lima, Perú.
23. Diario Oficial El Peruano (2015). Decreto Legislativo N°1209. Lima, Perú.
24. Díez Picazo, Luis. (1995). Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Tomo III. Editorial Civitas. Madrid, España.
25. Douzinas, Costas. (2008). El fin de los derechos humanos. Editorial Legis. Bogotá, Colombia.
26. Enciclopedia Jurídica. (2009). EGACAL. Lima, Perú.
27. Endo Olascuaga, Víctor. (2016). La modernización del catastro. En Congreso nacional de Derecho Registral organizado por la SUNARP. Arequipa, Perú.
28. Erba, Diego Alonso. (2007). Catastro Multifuncional aplicado a la definición de políticas de suelo urbano. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Estados Unidos.
29. Escuela de capacitación registral. SUNARP. Fuero registral. Revista de

- doctrina y jurisprudencia. Año X N°7 (2011). SUNARP. Lima, Perú.
30. Gaceta Jurídica. (2010). Código civil comentado. Tomo X. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
 31. García-Badell y Abadía, G. (1968). La contribución territorial y el catastro de la riqueza rústica. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, España.
 32. Garcia Coni, Raúl y Frontini, Ángel A. (1993). Derecho Registral Aplicado. Editorial Depalma. Buenos Aires, Argentina.
 33. Garcia Coni, Raúl R. (2008). El contencioso registral. Guías de Calificación registral. Registro General de la propiedad. Gestión 2004-2008. Lexis Nexis Librería. Buenos Aires, Argentina.
 34. García, J. (1994). La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 625. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, España.
 35. García, José Manuel. (1988). Derecho inmobiliario registral o hipotecario. Editorial Civitas. Madrid, España.
 36. García Moreno, L. (1990): Historia de la España Visigoda. Editorial Cátedra. Madrid, España.
 37. Gómez Galligo, Francisco Javier y Del Pozo Carrascosa, Pedro (2006). Lecciones de Derecho Hipotecario. Editorial Marcial Pons. Madrid, España.
 38. Gonzáles Barrón, Gunther. (2008). Introducción al Derecho Notarial y Registral. Jurista Editores. Lima, Perú.
 39. Gonzáles Barrón, Gunther. (2012). Derecho Registral y Notarial Tomo I. Jurista Editores. Lima, Perú.
 40. Gonzáles Barrón, Gunther. (2015). Derecho Registral y Notarial Vol. 1. Editora y Distribuidora Ediciones Legales EIRL. Lima, Perú.
 41. Gonzáles Barrón, Gunther. (2017). El fraude Inmobiliario. Problemas y Soluciones. Jurista Editores. Lima, Perú.
 42. Gonzáles Barrón, Gunther. (2014). Los principios registrales en el conflicto judicial. Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú.
 43. Guevara Manrique, Rubén. (1998). Derecho Registral. Registro de la propiedad inmueble. Registro de bienes muebles. Tomo III. Gráfica Horizonte. Lima, Perú.
 44. Hernández Gómez, Edén David; Marengo Ávalos, José César y Valladares

- Acevedo, Patricia Carolina (2011). Tesis: "La inscripción de nuevas matrículas donde se encuentran títulos observados que fueron presentados con anterioridad al Decreto Legislativo 257, y que no han sido subsanados o retirados. Caso Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente Provincia de San Miguel". Universidad De El Salvador.
45. Hernández, R.; Fernández, C. y Baptista, P. (1991). Metodología de la investigación. Editorial Mc Graw Hill. México.
 46. Herrero Oviedo, Margarita. (2006). La inmatriculación por título público. Editorial Dykinson. Madrid, España.
 47. Hobbes, Thomas. (1984). Leviatán. Editorial Sarpe. Madrid, España.
 48. Jiménez, Hildebrando. (2016). Principios Registrales. Derecho Registral Inmobiliario. Librería y Ediciones Jurídicas-LIBREJUR. Lima, Perú.
 49. LaCruz Berdejo, Luis. (1984). Derecho Inmobiliario Registral. 2da. edición. Editorial Bosch. Barcelona, España.
 50. Lara peinado, Francisco. (2008). Código de Hammurabi. Estudio preliminar, traducción y comentarios. 4ta. Edición. Editorial Tecnos. Madrid, España.
 51. Lorenzzi Goicochea, Raúl. (2002). Diccionario Jurídico Tesaurus. Librería y Ediciones Jurídicas. Lima, Perú.
 52. Manzano Solano, Antonio. (1991). Derecho registral inmobiliario. Volúmen III. Editorial Civitas. Madrid, España.
 53. Matos mar, José. (1976). Hacienda, comunidad y campesinado en el Perú. IEP. Lima, Perú.
 54. Mas Mayoral, Sebastián (1991). La cartografía catastral como base de sistemas de información territorial. En CT Catastro núm. 8
 55. Mill, Jhon Stuart. (1984). Sobre la libertad. Editorial sarpe. Madrid, España.
 56. Mirril Ramos Bernaola, Antonio. (2011). Tesis: La Inscripción de los Predios en la SUNARP y el Desarrollo Económico y Social. Caso Departamento de Lima en el período 2005-2009. Lima, Perú.
 57. Mirrón Pérez, Jerónimo. (2002). Actuaciones destinadas a mejorar la situación del catastro en los países candidatos. En CT catastro N° 45.
 58. Morales Godo, Juan. (2000). El catastro y los registros de la propiedad inmueble rústica. En temas de derecho registral. Tomo IV. Lima, Perú.
 59. Morales Moreno, Antonio Manuel. (2000). Publicidad Registral y datos de hecho. Colección Magenta-CRPME. Madrid, España.

60. Moisset De Espanés, Luis-Vacarelli, Horacio. (1994). Sistema Registral Inmobiliario Argentina-Paraguay. Zavalía Editor. Buenos Aires, Argentina.
61. Muñoz Cariñanos, Fernando y García, José Manuel. (1974). Identificación de fincas rústicas. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 505. Madrid, España.
62. Ortiz Pasco, Jorge. (2005). Apuntes de Derecho Registral. Dante Antonioli Delucchi Editor. Lima, Perú.
63. Ovalles Bonilla, J. (2014). Agrimensura y su historia. Un siglo de agrimensura de la República Dominicana. Ediciones Tres. República Dominicana.
64. Pau Pedrón, Antonio. (1999). Curso de práctica regsitral. Publicaciones de la Universidad Pontificia de Comillas..Gráficas Alberdi S.A.madrid, España.
65. Peña Bernaldo De Quiros, M. (2001). Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Vol. II. 4ta edición. Centro de Estudios Registrales. Madrid, España.
66. Pipes, Richard. (1999). Propiedad y libertad. Dos conceptos inseparables a lo largo de la historia. Fondo de Cultura Económica. México.
67. Portillo Flores, Angélica Maria. (2009). El catastro en el Perú: Estudio teórico, jurídico y de gestión. Editorial Palestra. Lima, Perú.
68. Puig Brutau, José. (1971). Fundamentos del Derecho Civil Tomo III. Editorial Bosch. Barcelona, España.
69. Quilcate Tirado, José Luis. (2004). La inmatriculación en el Registro de predios. Fuero Registral Año III N° 4. Revista de Doctrina y jurisprudencia registral. Lima, Perú.
70. Rascón García, César y García Gonzáles, José María. (1996). Ley de las XII Tablas. Estudio preliminar, traducción y observaciones. Editorial Tecnos. Madrid, España.
71. Rengifo Toro, Laura Jimena. (2016). Agrimensur4a en grandes escenarios. Librería Jurídica Intercoedex. Bogotá, Colombia.
72. Resina Sola, P. (1983). Frontino de Afri Mensura. Universidad de Granada. Granada, España.
73. Roca Sastre, Ramón M. (1995). Derecho Hipotecario. Derecho Hipotecario. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, España.
74. Roca Sastre, Ramón María; Roca- Sastre Muncunill, Luis y Berna i Xirgo,

- Joan. (2009). Derecho hipotecario. 9na. edición. Editorial Bosch. Barcelona, España.
75. Rojas León, Gladis. (2011). Ponencia denominada: "El SNCP y su vinculación con el Registro de Predios, organizado por la SUNARP y el SNCP. Lima, Perú.
 76. Rostworowski De Díez Canseco, María. (2012). Historia del Tahuantinsuyo. IEP. Lima, Perú.
 77. Rubio Bernuy, David. (2004). Comentario al nuevo precedente de tolerancia catastral. En Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 9. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
 78. Segura I Mas, A. (1988). El catastro en España, 1714-1906. Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid, España.
 79. SUNARP (2005). TUO- Reglamento General de los Registros Públicos. Sub- Gerencia de Personal. Área de Capacitación. Zona Registral N° IX- Sede Lima. Lima, Perú.
 80. SUNARP (2008). Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sub- Gerencia de Personal. Área de Capacitación. Zona Registral N° IX- Sede Lima. Lima, Perú.
 81. Surichaqui Daza, Jimmy Frank. (2014). Tesis: Actos inscribibles en el registro de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica. Universidad Inca Garcilaso De La Vega. Lima, Perú.
 82. Tarazona Alvarado, Fernando. (2011). Algunas consideraciones sobre el principio de fe pública registral. En Fuero Registral SUNARP. Lima, Perú.
 83. Torres Vásquez, Aníbal. (2002). Código Civil. Editorial Temis. Lima, Perú.
 84. Trouboul, Mónica. (2016). El catastro desde el aspecto histórico. Editorial Biblioteca del Agrimensor. Buenos Aires, Argentina.
 85. Valderrama Mendoza, Santiago (2013). Pasos para elaborar proyectos de investigación científica cuantitativa, cualitativa y mixta. Editorial San Marcos. Lima, Perú.
 86. Zagrebelsky, Gustavo. (2009). El Derecho dúctil. Editorial Trotta. Madrid, España.

Fuentes consultadas vía internet

87. <http://fojas.conservadores.cl/articulos/la-publicidad-registral-y-el-d-l-%C2%B0-2-695-de-1979>
88. http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116032/depizarro_r.pdf?sequence=1
89. <https://www.1src.com/topic/infopre--funciones-del-verificador-catastral>.
90. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana-derecho/article/viewFile/14009/12498>
91. http://www.catastrolatino.org/documentos/Cartagena/PONENCIAS/Llombart_Espana.pdf
92. <http://www.igac.gov.co/wps/wcm/connect/3c7947004c993eeca7ffaf64a8e89bec/revista+completa+50.pdf?MOD=AJPERES>
93. www.sunarp.gob.pe
94. [www. Sncp.gob.pe](http://www.Sncp.gob.pe)

ANEXOS

a) INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

CUESTIONARIO

OBJETIVO: Se busca recolectar información relacionada con el tema de investigación **INMATRICULACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE PARTICULARES EN LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE HUACHO.**

INSTRUCCIONES:

Señores participantes sírvanse leer detenidamente las preguntas y marque la alternativa que considere.

Documentos sustentatorios	Innecesario (1)	Necesario (2)	Muy necesario (3)
1. ¿Cree usted que los títulos supletorios con antigüedad de 5 años como documentos sustentatorios son necesarios en la inmatriculación?			
2. ¿Será necesario añadir otros documentos sustentatorios para la inmatriculación?			
3. ¿Cuál es el nivel de percepción de los documentos sustentatorios ?	Bajo (1)	Medio (2)	Alto (3)
Reconocimiento del propietario	Documentos (1)	Título supletorio (2)	Informe catastral y planos (3)
1. ¿Cómo se realiza el reconocimiento del propietario en la inmatriculación?			
2. ¿Cree usted que han disminuido el número de documentos para acreditar el reconocimiento del propietario ?	Nada (1)	Regular (2)	Mucho (3)
3. ¿Considera usted que es necesario la inscripción del dominio del inmueble para el reconocimiento del propietario ?	Innecesario (1)	Necesario (2)	Muy necesario (3)
Admisiones legales	Nada (1)	Regular (2)	Mucho (3)
1. ¿Considera ud, que se ha generado mayor número de admisiones legales en el registro predios?			
2. ¿Cree usted, que la admisión legal de documentos aumenta la seguridad jurídica en la inmatriculación?	Disminuye (1)	No disminuye (2)	Aumenta (3)
3. ¿Cree usted, que la admisión legal de documentos es suficiente para ser inscrito como propietario?	Desacuerdo (1)	De Acuerdo (2)	Totalmente de acuerdo (3)

ENCUESTA

Al aplicar la presente encuesta se busca recolectar información relacionada con el tema de investigación **LA ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE HUACHO.**

INSTRUCCIONES:

Señores participantes sírvanse leer detenidamente las preguntas y marque la alternativa que considere.

Validación de la información	Inverosímil (1)	Verosímil (2)	Muy verosímil (3)
1. ¿Cree usted que la validación de la información que recoge el verificador catastral es verdadera?			
2. ¿Considera determinante la validación de la información por parte del verificador catastral para la inscripción?	Indeterminado (1)	Determinado (2)	Muy determinado (3)
3. ¿Considera importante la validación de la información por parte del verificador catastral para la inmatriculación?	Nada Importante (1)	Importante (2)	Muy Importante (3)
Suscripción de documentos	Incumple (1)	Cumple parcialmente (2)	Cumple (3)
1. ¿Considera usted que, la suscripción de documentos por parte del verificador cumple los requisitos exigidos?			
2. ¿Cree ud. que la suscripción de documentos por parte del verificador catastral es suficiente para la inmatriculación?	Insuficiente (1)	Suficiente (2)	Muy Suficiente (3)
3. ¿Considera ud. que la suscripción de documentos sea realizada por un verificador catastral designado por SUNARP?	En desacuerdo (1)	De acuerdo (2)	Muy de acuerdo (3)
Actividades del verificador catastral	Insuficiente (1)	Suficiente (2)	Suficiente y legal (3)
1. ¿Cree usted que las actividades que realiza el verificador catastral es suficiente y legal?			
2. ¿Cuál cree que es el nivel de las actividades que realiza el verificador catastral ?	Alto (1)	Medio (2)	Bajo (3)
3. ¿Considera ud. que las actividades que realiza el verificador catastral es suficiente para el reconocimiento de propietarios?	Insuficiente (1)	Suficiente (2)	Muy Suficiente (3)

“INMATRICULACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE PARTICULARES Y LA ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE HUACHO”.

TÍTULO	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO
Inmatriculación de predios de propiedad y la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho	<p>Problema general</p> <p>¿Cómo se relaciona el proceso de inmatriculación de predios de propiedad con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho?</p> <p>Problemas específicos</p> <p>1. ¿Cómo se relaciona los documentos sustentatorios con la actualización de la información catastral en la Zona N° IX- Sede Huacho?</p> <p>2. ¿Cómo se relaciona el reconocimiento de propietario con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho?</p> <p>3. ¿Cómo se relaciona la admisión legal con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho?</p>	<p>Objetivo General:</p> <p>Determinar la relación de la inmatriculación de predios de propiedad de particulares con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.</p> <p>Objetivos específicos</p> <p>1. Determinar la relación de los documentos sustentatorios con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.</p> <p>2. Establecer la relación del reconocimiento de propietario con la actualización de la información catastral en la Zona registral N° IX- Sede Huacho.</p> <p>3. Determinar la relación de la admisión legal con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>La inmatriculación de predios de propiedad de particulares se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona registral N° IX- Sede Huacho.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>1. Los documentos sustentatorios se relacionan significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.</p> <p>2. El reconocimiento de propietario se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.</p> <p>3. La admisión legal se relaciona significativamente con la actualización de la información catastral en la Zona Registral N° IX- Sede Huacho.</p>	<p>V1: Inmatriculación de predios.</p> <p>V2: Actualización de información catastral.</p>	<p>Inmatriculación de predios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documentos sustentatorios. - Reconocimiento de propietario - Admisión legal. <p>Verificador catastral:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Validación de información. - Suscripción de documentos. - Actividades del verificador catastral. 	<p>Tipo: Aplicativo.</p> <p>Nivel: Descriptivo.</p> <p>Diseño: M₁:Ox-Oy</p>	<p>Probabilístico con fórmulas por su naturaleza de estudio.</p>	<p>Técnica</p> <p>Recolección de datos</p> <p>Instrumento: Encuesta</p>