



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

**EL CATASTRO Y SU INFLUENCIA EN DUPLICIDAD DE PARTIDAS
EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTORES

**CARLOS RAUL MANCO HUAMANI
PERLA BRIGGITE MOLINA CUYA**

ASESOR

DR. JOSÉ MARIO OCHOA PACHAS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

DERECHO REGISTRAL

LIMA, PERÚ, JULIO DE 2019

DEDICATORIA

El presente desarrollo de tesis está dedicado a nuestra promoción, a los compañeros que han sabido hacer frente a los problemas, a los que en este tiempo se han podido equivocar pero han aprendido, pero sobre todo, este trabajo está dedicado a aquellos compañeros que a pesar de tener el tramo difícil y con pendiente pronunciada, no desfallecieron, y es más, por el contrario, abrazaron fuertemente ese deseo de superación que los hizo iniciar el camino hacia el sueño de verse titulado en la carrera de Derecho.

Manco Huamaní, Carlos Raúl

El presente desarrollo de tesis está dedicado, a mis padres Rosana y Jesús, ellos siempre han estado en el transcurso de mi trayectoria de vida, apoyándome moralmente para culminar satisfactoriamente la carrera profesional de Derecho. A mis hermanos Alexandra, Wilder y Astrid, ellos son el motor de mi vida, que me dieron fuerza para no rendirme jamás.

Molina Cuya, Perla Briggite

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a Dios, por el día a día, por guiarnos y darnos la oportunidad de estar presente, por darnos esa luz espiritual, logrando así el buen desempeño de nuestra carrera profesional de Derecho. Sobre todo, por darnos esa fe y felicidad armoniosa con los demás.

Agradecemos a nuestras familias, sobre todo a nuestros padres, por su apoyo constante ante las dificultades y debilidades que se presentaron en el transcurso de nuestras vidas, por compartir cada momento de alegría, felicidad, tristeza, motivándonos y ayudándonos a enfrentar el mundo, por su apoyo y respaldo, por acompañarnos desde pequeños a través de cada etapa sin desfallecer y por siempre inspirarnos ser mejores y a alcanzar nuestro éxito profesional.

Agradecemos al Dr. José Mario Ochoa Pachas, por orientarnos desde el inicio de nuestro proyecto de tesis, hasta la culminación del desarrollo de tesis, dándose el tiempo, para escuchar nuestras dudas y guiarnos en el desarrollo del presente trabajo, por sus consejos y su esmero al momento de dictar su catedra.

Agradecemos a nuestros compañeros de promoción de la carrera profesional de Derecho 2019-I, aquellos que siempre estuvieron con nosotros, ante cualquier dificultad. Por apoyarnos cuando nos encontrábamos despreocupados en un curso, dándonos fuerza de superación y motivación para terminar satisfactoriamente la carrera de Derecho.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN.....	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN	xi

CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad problemática.....	14
1.2. Formulación del problema	20
1.3. Justificación e importancia de la investigación	20
1.4. Objetivos de la investigación	23
1.5. Limitaciones de la investigación	23

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudios.....	26
2.2. Triangulación	73
2.3. Jurisprudencia	75
2.4 Norma.....	75
2.5 Definición de términos	74

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y diseño de la investigación	78
3.2. Población y muestra	78
3.3 Hipótesis.....	80
3.4. Variables - Operacionalización	80
3.5. Métodos y técnicas de investigación.....	82
3.6 Análisis estadísticos e interpretación de los datos	83

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultados descriptivos de las dimensiones con la variable	85
4.2. Contrastación de hipótesis.....	126

CAPÍTULO V. DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusiones	134
5.2 Conclusiones	137
5.3 Recomendaciones	140

REFERENCIAS

ANEXOS

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Personal de la unidad registral
Tabla 2	Número de personas que laboran en la Unidad Registral
Tabla 3	Técnica e instrumento aplicado
Tabla 4	Pregunta en relación a la figura 1
Tabla 5	Pregunta en relación a la figura 2
Tabla 6	Pregunta en relación a la figura 3
Tabla 7	Pregunta en relación a la figura 4
Tabla 8	Pregunta en relación a la figura 5
Tabla 9	Pregunta en relación a la figura 6
Tabla10	Pregunta en relación a la figura 7
Tabla11	Pregunta en relación a la figura 8
Tabla12	Pregunta en relación a la figura 9
Tabla13	Pregunta en relación a la figura 10
Tabla14	Pregunta en relación a la figura 11
Tabla15	Pregunta en relación a la figura 12
Tabla16	Pregunta en relación a la figura 13
Tabla17	Pregunta en relación a la figura 14
Tabla18	Pregunta en relación a la figura 15
Tabla 19	Pregunta en relación a la figura 16
Tabla 20	Pregunta en relación a la figura 17
Tabla 21	Pregunta en relación a la figura 18
Tabla 22	Pregunta en relación a la figura 19
Tabla 23	Pregunta en relación a la figura 20
Tabla 24	Pregunta en relación a la figura 21
Tabla 25	Pregunta en relación a la figura 22
Tabla 26	Pregunta en relación a la figura 23
Tabla 27	Pregunta en relación a la figura 24
Tabla28	Pregunta en relación a la figura 25
Tabla 29	Pregunta en relación a la figura 26
Tabla 30	Pregunta en relación a la figura 27
Tabla 31	Pregunta en relación a la figura 28
Tabla 32	Pregunta en relación a la figura 29

Tabla 33	Pregunta en relación a la figura 30
Tabla 34	Pregunta en relac
Tabla 35	Pregunta en relación a la figura 32
Tabla 36	Pregunta en relación a la figura 33
Tabla 37	Pregunta en relación a la figura 34
Tabla38	Pregunta en relación a la figura 35
Tabla 39	Pregunta en relación a la figura 36
Tabla 40	Pregunta en relación a la figura 37
Tabla 41	Pregunta en relación a la figura 38
Tabla 42	Pregunta en relación a la figura 39
Tabla 43	Pregunta en relación a la figura 40
Tabla 44	Resumen de procesamiento de casos
Tabla 45	Catastro - duplicidad
Tabla 46	Pruebas de chi-cuadrado
Tabla 47	Pruebas de independencia condicional
Tabla 48	Resumen de procesamiento de casos
Tabla 49	Tabla cruzada entidades generadoras*inicio y el cierre de partidas
Tabla 50	Pruebas de chi-cuadrado
Tabla 51	Pruebas de independencia condicional
Tabla 52	Resumen de procesamiento de casos
Tabla 53	Tabla cruzada principios catastrales *principios registrales
Tabla 54	Pruebas de chi-cuadrado
Tabla 55	Pruebas de independencia condicional

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 4
Figura 2	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 5
Figura 3	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 6
Figura 4	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 7
Figura 5	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 8
Figura 6	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 9
Figura 7	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 10
Figura 8	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 11
Figura 9	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 12
Figura 10	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 13
Figura 11	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 14
Figura 12	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 15
Figura 13	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 16
Figura 14	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 17
Figura 15	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 18
Figura 16	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 19
Figura 17	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 20
Figura 18	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 21
Figura 19	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 22
Figura 20	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 23
Figura 21	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 24
Figura 22	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 25
Figura 23	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 26.
Figura 24	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 27.
Figura 25	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 28
Figura 26	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 29
Figura 27	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 30
Figura 28	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 31
Figura29	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 32
Figura30	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 33
Figura31	Resultado en porcentaje con relación a la tabla 34

Figura32 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 35

Figura 33 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 36

Figura 34 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 37

Figura 35 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 38

Figura 36 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 39

Figura 37 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 40

Figura 38 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 41

Figura 39 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 42

Figura 40 Resultado en porcentaje con relación a la tabla 43

EL CATASTRO Y SU INFLUENCIA EN DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA

**CARLOS RAÚL MANCO HUAMANÍ
PERLA BRIGITTE MOLINA CUYA**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

El presente desarrollo de tesis tuvo como objetivo general determinar la influencia del catastro en los casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima. El tipo de investigación es cuantitativa y de diseño observacional, transversal, retrospectiva y analítico. En nuestro caso particular, utilizamos los datos que nos proporcionó la población total, puesto que, la mencionada estaba conformada por 40 personas de la Unidad Registral de la Sunarp, no siendo necesario extraer la muestra poblacional. Los instrumentos utilizados fueron dos cuestionarios dicotómicos de elaboración propia referente al catastro y duplicidad de partidas, para la cual previamente se realizó una prueba piloto. Asimismo se buscó establecer si existía influencia de la variable independiente sobre la variable dependiente planteándose para esto la hipótesis nula, los resultados del análisis de los 40 puntos poblacionales mostraron, que no se perdió ningún dato, asimismo al realizar el cruce de datos de ambas variables de estudio se encontró que 18 puntos corresponde a una no correspondencia de vínculo, entre variables, mientras 22 aceptaban este vínculo, asimismo al utilizar la prueba de independencia condicional de Mantel-Haenszel el resultado arrojó que el p-valor es de 0,000, es decir un valor menor al 0,05 por lo que se comprueba que existe influencia de la variable independiente catastro, sobre la variable dependiente duplicidad de partidas.

Palabras clave: Catastro, duplicidad, propiedad, influencia.

THE CATASTRO AND ITS INFLUENCE ON DUPLICITY OF ITEMS IN THE REGISTRY OF PREMISES OF LIMA

**CARLOS RAÚL MANCO HUAMANÍ
PERLA BRIGITTE MOLINA CUYA**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

The general purpose of this thesis development was to determine the influence of the cadastre in the cases of duplication of items in the Lima Land Registry. The type of research is quantitative and of observational, transversal, retrospective and analytical design. In our particular case, we used the data provided by the total population, since the aforementioned was made up of 40 people from the Registration Unit of the Sunarp, and it was not necessary to extract the population sample. The instruments used were two self-prepared dichotomous questionnaires regarding the cadastre and duplication of items, for which a pilot test was previously carried out. Likewise, it was sought to establish if there was an influence of the independent variable on the dependent variable, considering the null hypothesis, the results of the analysis of the 40 population points showed that no data was lost, also when crossing the data of both variables of study it was found that 18 points correspond to a non-correspondence of links, among variables, while 22 accepted this link, also when using the test of conditional independence of Mantel-Haenszel the result showed that the p-value is 0.000, is a value less than 0.5%, so it is verified that there is an influence of the independent variable cadastre, on the dependent variable, duplication of items.

Keywords: Cadastre, duplicity, property, influence.

INTRODUCCIÓN

En nuestro tráfico jurídico del derecho registral, se suscitan problemas en el cual se involucra a la propiedad. Por lo que es algo frecuente que, en el Registro de Predios de Lima, se de la existencia de duplicidad de partidas registrales, esto quiere decir, que por una propiedad inscrita en los registros públicos existe dos o más titulares inscritos que reclaman el derecho de dicha propiedad. Al respecto, podemos asegurar que este fenómeno registral aún existe, dado que, coexisten varias instituciones generadoras del catastro peruano, que no comparten simultáneamente dicha información, aspecto que resulta importantísimo para la solución de controversias, que versen sobre la propiedad.

Para esta investigación se planteó como problema, la influencia del catastro en los casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima; mediante el presente se ha aportado una investigación exhaustiva y dinámica a fin de contribuir a la solución de los problemas suscitados por la propiedad, que últimamente en registro de predios de Lima, suelen aparecer con frecuencia.

Se planteó como hipótesis principal que el catastro influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, partiendo del objetivo general de nuestra investigación, el de determinar la influencia del catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima. Este aporte a la ciencia del derecho se justifica en forma teórica, práctica, y metodológica, considerando que esta investigación aborda temas relacionados con la propiedad. Puesto que, si bien el estado debe garantizarla, salvo las excepciones de Ley, aún se suscitan situaciones anómalas, como la figura de duplicidad de partidas registrales, lo cual causa indefensión la seguridad jurídica del mismo.

En el presente desarrollo de tesis concluimos que el catastro influye en los casos de duplicidad de partidas registrales, de modo que, garantiza la solución de anomalías registrales, así como también, garantiza la propiedad en el tráfico jurídico. El presente desarrollo de tesis está constituido por cinco capítulos los cuales hemos desarrollado según el siguiente detalle:

CAPÍTULO I: Se desarrolló el problema de la investigación, la justificación teórica, práctica y metodológica, asimismo los objetivos generales y específicos e importancia del presente. Así como también, se da conocer las limitaciones teóricas, económicas y temporales.

CAPÍTULO II: Se realizó el marco teórico el cual incluye, los antecedentes nacionales e internacionales relacionados con el presente desarrollo de tesis, se analizó los conceptos teóricos y doctrinarios de la variable independiente y dependiente. Así como jurisprudencias asociadas con el catastro y la duplicidad de partidas.

CAPÍTULO III: Se desarrolló el marco metodológico, la explicación de los métodos que hemos empleado para el desarrollo de la presente tesis, en otras palabras, el resultado de aplicar de forma sistemática y en un orden lógico los conceptos y teorías expuesto en el marco teórico, esto abarca tipo y diseño de investigación, la elección de la población, el planteamiento de la hipótesis, la operacionalización de las variables. Así como también, los métodos y técnicas de investigación, descripción de los instrumentos, y análisis estadísticos e interpretación.

CAPÍTULO IV: Se desarrolló el análisis e interpretación de los resultados, ello comprende la descripción y observación de las tablas y figuras, que resultaron de los datos ingresados en el programa SPSS, asimismo de la estadística inferencial, como la prueba del chi-cuadrado y tablas de independencia condicional.

CAPÍTULO V: Se realizó el desarrollo de nuestras conclusiones y recomendaciones del presente desarrollo de tesis, siendo confirmadas nuestras hipótesis generales y específicas.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad problemática

La Organización de los Estados Americanos, está conformada por 35 países de América, encontrándose como miembro del mismo Perú. Esta organización tiene como objetivo fomentar la paz, la justicia y la solidaridad, asimismo defender la soberanía, y la integridad territorial, encontrándose comprometidos con atribuir con la mejora del desarrollo integral del país y así como de aportar con su buen desarrollo territorial.

En cuanto al aspecto territorial, la OEA manifiesta su interés en el fortalecimiento del catastro en relación con el registro de propiedad, para contribuir a la solución de los problemas políticos, jurídicos y económicos. No obstante, manifiestan que el catastro es una herramienta fundamental que tiene gran influencia para la administración pública, puesto que, el catastro representa la comprobación, valoración y seguridad de la propiedad.

En tal sentido, la OEA refiere que la utilización del catastro resulta importante para dar solución a los problemas que pudiesen surgir en el tráfico jurídico de la propiedad. Así como también, sirve para el fortalecimiento de una gestión de gobierno transparente para el desarrollo integral en el territorio. Sin embargo, el catastro requiere de fortalecimiento para lograr con eficiencia el desarrollo integral de país, en razón de que, últimamente el catastro solo tiene una visión de recaudación de impuestos por el valor de la propiedad. Lo cual, resulta equívoco porque no es el único propósito de la existencia del catastro, no debería tener esa única visión, debería verse con una visión multipropósito y/o multifinilarario, dado que, el catastro cumple muchas finalidades, propósitos, y objetivos, en términos generales, contribuye a la planificación y desarrollo de un país. Básicamente, la OEA busca que sus estados miembros fortalezcan el sistema de catastro y registro, puesto que, con una base inmobiliaria deficiente que refleje una desinformación terrestre, no podríamos hablar de un desarrollo integral del territorio. Que, ante la ausencia de dicho fortalecimiento, las instituciones públicas del Estado no solucionarían los conflictos que surgiesen con la propiedad, más aún, cuando gozan de competencia para poder hacerlo.

Ante la ausencia del fortalecimiento del sistema de catastro y registro, existen los problemas que se suscitan por la propiedad, por ello, la OEA dice que el catastro tiene una visión multifinilaria para un eficiente desarrollo del ordenamiento y planificación de un territorio.

Así tenemos que, en España cuando se advierte un problema por la disputa de la propiedad, por ejemplo, cuando se advierte una doble inmatriculación o duplicidad de partidas de predios, en otras palabras, la apertura de dos o más partidas registrales en una misma finca, esto responde por la falta de un buen catastro. Por ello, jurisprudencialmente se ha establecido que el registrador debe prevenir y evitar inmatriculaciones simultáneas sobre una misma finca, para ello debe considerar criterios de identidad, dicho de otra manera, criterios de la información del catastro: naturaleza de la finca, nombre del pueblo que radica, linderos por los cuatros puntos cardinales, medida superficial con arreglo al sistema métrico.

Como se advierte, en la legislación de España se considera al catastro como una aspecto o criterio fundamental para dar solución a los casos de doble inmatriculación o duplicidad de partidas registrales. A pesar que, en ciertas ocasiones se advierte la falta de un buen catastro en determinadas zonas del territorio español, sin embargo, es el único instrumento que puede evitar y prevenir que existan conflictos relacionados con la propiedad.

En Perú, dada la influencia del sistema registral de España, cabe recordar que, se creó el Registro de la Propiedad Inmueble mediante Ley de 2 de enero de 1888, hecho que es considerado como un gran cambio radical, puesto que, en nuestra legislación desde tiempos remotos no contábamos con una institución que publicitara los derechos reales provenientes de algún titular sobre su propiedad.

En este contexto, no existía una institución pública que velara por la protección jurídica de la propiedad., tampoco existía un registro de base cartográfica que delimitara con exactitud y precisión las características especiales de la propiedad; no obstante, anteriormente se trató de dar inscripciones limitadas con la propiedad.

En el Perú desde tiempos remotos, antes del año 1888, la propiedad no gozaba de seguridad jurídica, vale decir, no existía publicidad jurídica a la propiedad, sin embargo, se realizaban inscripciones limitadas, estaban referida a únicamente a las hipotecas que recaían sobre algunas propiedades, ello era respaldado por un escribano, quien era una persona encargada de registrarlo en un libro.

Sin embargo, pese al esfuerzo del surgimiento del Registro de la Propiedad Inmueble, de la primera institución registral, que, desde un principio, tuvo el objetivo de publicitar actos, contratos y derechos reales, existía ciertas inexactitudes en las inscripciones de predios, ello por la inexistencia de una oficina catastral que sirviera como apoyo al Registro de la Propiedad Inmueble.

Por consiguiente, ante la inexistencia de una herramienta fundamental influyente para las inscripciones en el Registro de Propiedad de Inmueble, quiere decir la inexistencia de una oficina catastral, era frecuente aparecer simultáneamente duplicidades de partidas registrales en el Registro de Predios. Dado que, las inscripciones desde la creación de la primera institución registral, esto es en el año 1888, estaban basadas en una mera descripción literal, no existía exactitud ni precisión de la ubicación del territorio. Peor aún, en este tiempo, para las inscripciones de predio, no se exigía planos digitales con datos georreferenciados, puesto que, al no existir una base gráfica no era exigible, tan solo se limitan a presentar un dibujo a mano alzada de la ubicación geográfica de la propiedad. Por lo que, era imposible tener una identificación geográfica del predio, trayendo como consecuencia la patología registral de duplicidades o doble inmatriculación de una propiedad.

Es así que, inicialmente a fin de evitar la duplicidad en el Registro de la Propiedad Inmueble, se publicó y entro en vigencia el Decreto Supremo n.º 002-89-JUS del 27 de enero de 1988, que exigía la presentación de un plano y código catastral expedido por la municipalidad correspondiente. Sin embargo, esta exigencia no tuvo resultados, puesto que, las municipalidades, si bien eran competentes para generar y actualizar el catastro, estas no lo hacían, de modo que, no contaban con los recursos materiales e económicos para el desarrollo del mismo. Ante esta situación dicha exigencia legal no tuvo éxito para contribuir al catastro nacional.

Gonzales (2002) manifiesta que:

Dicha exigencia, fracasó toda vez que, la mayor parte de las municipalidades carecen de un catastro físico actualizado de predios inscritos dentro de su jurisdicción. Y aunque estas pudiesen proporcionarlo, el registrador no podría compararlo con los antecedentes registrales, dado que no existía base geográfica que permita armonizar la descripción literal de las inscripciones. (p. 63).

Ante el fracaso del Estado peruano en exigir que los titulares de las propiedades presenten plano con código único catastral (número de identificación de la propiedad) ante las inscripciones en el Registro de Propiedad inmueble, a sabiendas que no ocurriría, puesto que, las municipalidades para brindar la identificación de la propiedad, esto es el código único catastral, no contaban con un catastro, básicamente aun ni existía delimitación de su jurisdicción. Por ello, surge la necesidad que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en el año 2003, la incorporación de áreas de catastro dentro de su estructura orgánica, con la finalidad de realizar la construcción de una base gráfica registral, que sirviera para evitar que siga existiendo fenómenos registrales, como el de la superposición de inmuebles inscritos o duplicidades de inscripción; con la finalidad de salvaguardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

Así también, mediante Ley N.º 28294 de fecha 21 de julio de 2004 se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, siendo sumamente imprescindible, a fin de garantizar debidamente las inscripciones de la propiedad inmueble por parte de los sujetos de derecho. En este contexto, cada advertir, que esta ley no está siendo aplicada por las instituciones públicas del Estado, aún tenemos un frágil y débil catastro.

Actualmente, nuestro sistema registral funciona en dar publicidad las situaciones jurídicas de las propiedades, para ello, el Registro de Predio como aquel registro de las propiedades, que forma parte de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, requiere de una base, que le brinde una información global sobre

la ubicación, uso, y todas aquellas características de relevancia jurídica de la propiedad.

Avendaño (2011) manifiesta que:

El catastro debe ser considerado como un instrumento eficiente que permita al Estado afrontar con éxito los problemas relacionados con la propiedad, el suelo, la titularidad dominal, y todos aquellos retos que involucre garantizar el desarrollo sostenible, el ordenamiento territorial, planificación territorial, la seguridad jurídica, y las políticas públicas enmarcadas para el territorio nacional. Dicho de otra manera, el catastro actúa como un instrumento de gestión para la solución de estos retos, por ejemplo, ante el desequilibrio ambiental, aumento alterado de las ciudades, incremento de posesiones informales, duplicidades de partidas registrales o doble inmatriculación, ineficiencia de la autonomía de las entidades municipales, el saneamiento territorial, estos implican algunos de los principales retos que debe afrontar el Estado. (pp. 375-376).

Un buen catastro resulta eficiente para el Estado, para dar solución a los problemas suscitados por la propiedad. Así como también, sirve como un instrumento fundamental a disposición de la sociedad en general. En el caso de las administraciones públicas o el sector de justicia sirve como instrumento transcendental para la toma decisiones sobre la solución de conflictos de la propiedad, el suelo, o del territorio nacional, según el contexto en que se encuentren.

Fundamentalmente, el catastro se percibe como un complemento al Registro de Predios, necesario para evitar conflictos concernientes a la propiedad. En esta premisa, se busca un catastro multifinilar, que englobe todos los aspectos del catastro, no siendo únicamente, un aspecto físico, jurídico, o económico. Puesto que, frente al territorio nacional un aspecto unificado de los antes mencionados, resulta importante para el Estado y la sociedad en general.

Portillo (2011) anuncia que:

La base gráfica registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, utilizada para el Registro de Predios o Registro de Propiedad inmueble, se convierte en un instrumento de relevancia jurídica que coadyuva a prevenir la aparición de duplicidades de partidas registrales, así como también permite detectar patologías registrales que afecten a la propiedad. (p. 388).

Un catastro registral en el Registro de predios resulta ser un instrumento de relevancia jurídica, que tiene como finalidad la prevención de doble inmatriculaciones para una misma propiedad, o llamase duplicidad de partidas registrales para un mismo predio, inexactitudes registrales, y todas aquellas patologías registrales que se suscitan en el tráfico inmobiliario. El catastro, desde una visión multipropósito se busca que la información global que administre la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, influya positivamente en el sistema registral; todo ello con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad.

Últimamente, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral de Lima, Zona N.º IX, SUNARP, se ha pronunciado que se requiere el fortalecimiento del catastro a nivel nacional, así como del propio catastro de la institución, dado que, se ha identificado problemas registrales, llámese patología registral, distorsión registral, y/o inexactitudes registrales. Que requieren ser solucionadas inmediatamente, siendo imprescindible reforzar el catastro, puesto que, a consecuencia un catastro poco eficiente, ha causado problemas en la vida registral de la propiedad.

En tal sentido, el presente desarrollo de tesis brindará un aporte a la ciencia del derecho, a fin de contribuir a la solución de los problemas suscitados por la propiedad, que últimamente en la ciudad de Lima, suele advertirse en el Registro de Predios, tal como los casos de duplicidad de partidas. Como se advierte en el desarrollo del presente, el catastro tiene un aspecto multifinilar que contribuye al desarrollo integral del país, debe ser visto más que un instrumento técnico, dado su

carácter que cumple en el país, este resulta importantísimo para la solución de los problemas que puedan suscitarse en el territorio nacional.

Si bien el Estado, en el año 2004, con el afán de fortalecer el catastro con el Registro de Predios, dispuso la promulgación de la Ley n.º 28294 y en el año 2006 su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.º 005-2006-JUS, este no ha llegado a cumplir su objetivo, dado que, no existe coordinación en los procesos de actualización, mantenimiento, generación y administración del catastro nacional.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

PG: ¿Cómo influye el catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?

1.2.2. Problemas específicos

PE₁: ¿Cómo influye las entidades generadoras del catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?

PE₂: ¿Cómo influye la aplicación de los principios catastrales en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?

1.3. Justificación e importancia de la investigación

1.3.1. Justificación teórica

En el presente desarrollo de tesis se utilizó un conjunto de teóricos que desarrollan el catastro y la duplicidad. No obstante, el porqué del presente, radicó en acrecentar los conocimientos sobre catastro y la duplicidad, así como cada una de las dimensiones planteadas por cada variable. Puesto que, en nuestro país no existe variedad de investigaciones similares al presente proyecto de investigación, a pesar que, implica un

relevante estudio desde un aspecto jurídico sobre la propiedad. Lo cual resulta un gran aporte al Derecho Registral.

Frente a esta situación, se desarrolló un conjunto de teóricos que servirá como fuente para las futuras investigaciones en el marco del Derecho Registral. Se justifica de manera teórica, toda vez que, se ha recopilado fuentes confiables en la elaboración, utilizándose las teorías doctrinales de Avendaño Uchua Ostwald Néstor, Gonzales Loli Jorge Luis, Portillo Flore Angélica María, Torres Vásquez Aníbal, y entres otros doctrinarios que estudian nuestras variables.

Es de gran relevancia en el ámbito de la naturaleza registral, propiamente es un estudio que aporta fundamentos teóricos y jurídicos ante la problemática de la vida registral y extrarregistral de la propiedad, considerando a la propiedad como aquella institución del derecho real.

1.3.2. Justificación práctica

El presente desarrollo de tesis guarda su justificación práctica, en la actual problemática que existe en la Zona Registral de Lima, frente a la existencia de duplicidad de partidas registrales en bienes inmuebles. La motivación radicó en la existencia de un detrimento y perjuicio que es causado a los propietarios, por parte de la propia administración pública, debido a que, en gran parte se debe a la falta de un buen desarrollo de la información catastral, generando así el fenómeno conocido como duplicidad de partidas.

De esta forma observamos que, en la Zona Registral de Lima, para ser más exactos, en el Registro de Predios, de manera frecuente y constante se inscriben propiedades, así tenemos que desde el año 2005 a la actualidad, se han inscrito 15´724,259 (Quince Millones Setecientos Veinticuatro Mil Doscientos Cincuenta y Nueve). Tras ello, el registrador tiene como instrumento de apoyo, al catastro, como aquella y única herramienta para la calificación en los procedimientos registrales, cuya finalidad es la inscripción de una propiedad. Por lo que, consideramos, que

el Estado debe garantizar que se cumpla con reforzar el catastro con el Registro de Predios.

En el Registro de Predios de Lima se utiliza al catastro como un instrumento en la calificación de los expedientes de inscripciones de propiedades. Con este instrumento, el registrador advierte problemas registrales, tales como, una doble inmatriculación, quiere decir que, sobre el predio registrado existen más de dos titulares inscritos en diferentes partidas, o también, suele suceder que parte de una proporción de la propiedad se encuentran registrados dos o más titulares, esta situación se le denomina superposición de predios, ya sea de forma parcial o total. Se justifica en lo práctico, dado que contribuye dar solución, evitar y prevenir que se susciten problemas de doble inmatriculación o duplicidades de partidas.

1.3.3. Justificación metodológica

En lo relacionado a este punto es menester señalar que nuestra investigación no contaba con un instrumento estandarizado, ni validado, por lo que para subsanar este inconveniente, se creó un nuevo instrumento a través de la tabla de operacionalización, el instrumento aplicado en el presente proyecto de investigación es la encuesta dicotómica (si/no), la cual consistió en un conjunto de preguntas respecto a las variables a medir, dichas preguntas se formularon de manera escrita y sirvieron para que determinadas personas puedan opinar sobre los aspectos que necesitábamos corroborar para nuestra investigación.

Asimismo, para el análisis de los datos extraídos mediante nuestro instrumento nos respaldamos en el programa SPSS, debido a que dicho programa estadístico nos podía brindar las herramientas necesarias para procesar los resultados obtenidos y relacionarlos de tal forma que sea posible afirmar o negar nuestras hipótesis de investigación.

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

OG: Determinar la influencia del catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

1.4.2. Objetivos específicos

OE₁: Determinar la influencia de las entidades generadoras del catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

OE₂: Determinar la influencia de la aplicación de los principios catastrales en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

1.5. Limitaciones de la investigación

1.5.1. Limitación teórica

Nuestro desarrollo de tesis está enmarcado en el ámbito del Derecho Registral, si bien se ha desarrollado teorías de doctrinarios y juristas sobre el catastro y duplicidad de partidas, existe escasa ausencia de estudios previos a la investigación desarrollada. No teniendo un modelo teórico explicativo desarrollado con anterioridad, que sirva como contrastar sus resultados con el presente estudio. No obstante, cabe resaltar que existen estudios independientes por cada variable, quiere decir, estudios independientes entre el catastro y duplicidades de partidas.

1.5.2. Limitación económica

La institución a la que se deberá recurrir con frecuencia para poder obtener los datos relevantes y la información necesaria sobre el catastro y duplicidad de partida, es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima (Sunarp). Esta investigación requirió de inversión económica, ya que, para acceder y obtener la información comprendida en los títulos archivados, en las partidas registrales, y demás información relevante, se requirió pagar un monto pecuniario. Tanto para la

visualización, copias simples y copias certificadas de los documentos, partidas y expedientes registrales, se requiere inversión económica.

Así como también, para recurrir a otras instituciones generadoras del catastro, entre ellas, Cofopri, Instituto Geo Figura Nacional (IGN), y entidades locales, para la obtención de información documentada se requiere de inversión económica.

A fin de obtener fuentes confiables de doctrinarios nacionales e internacionales, se realizó inversión económica para la compra de libros relacionados con el derecho registral, duplicidad de partidas o doble inmatriculación. Al igual, para el desarrollo de la presente tesis, se invirtió para el servicio de internet e impresiones.

1.5.3. Limitación temporal

En lo relativo a la limitación temporal, el presente desarrollo de tesis requirió de dedicación exclusiva de tiempo, cabe señalar que los investigadores contaron con poco tiempo para realizar la presente investigación, en vista que, al ser alumnos del último ciclo de la carrera de derecho se encontraban laborando por las mañanas y dedican su tiempo para el presente en el horario nocturno.

Asimismo, teniendo en cuenta que nuestro desarrollo de tesis no ha sido estudiada anteriormente, pero viendo la relevancia jurídica y el aporte que se dará a la ciencia del derecho, los investigadores han realizado el presente estudio, apoyándose mutuamente y haciendo uso de las herramientas tecnológicas para coordinar el desarrollo del presente, el cual servirá como base a futuros estudios y a su vez se un aporte para la solución de futuros problemas que puedan suscitarse en la vía registral y extraregistral de la propiedad.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudios

2.1.1. Antecedentes internacionales

Álvarez (2014) en su tesis titulada “Catastro de Propiedad en Chile: Orígenes y Evolución”, para optar el título de grado de Doctor en Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental por la Universidad de Barcelona.

En esta investigación cualitativa se plantea como problema que, en la República de Chile los intentos constantes de registrar, mensurar y catastrar la propiedad han sido variados. Por lo que, muestra un interés a los distintos gobiernos, para comprender como se ha desarrollado las posesiones u ocupación espacial en dicha nación

La mencionada investigación buscó analizar los avances del catastro ejecutados por el Estado chileno, desde la generación de la información de los avances catastrales hasta el conocimiento de la ocupación espacial del territorio. Concluyendo que, el desarrollo del catastro en Chile, ha respondido a varios intentos por lograr una buena estructura catastral, teniendo un comienzo definido, esto es desde el descubrimiento de las tierras por parte de la corona española. Por lo que, desde ese momento surgió la preocupación del estado en el conocimiento y registrar el territorio nacional. En tal sentido, el investigador destaca que el generar un catastro sobre el territorio nacional, resulta un elemento fundamental para el desarrollo integral del país, así como también contribuye al conocimiento histórico del país.

En cuanto al método empleado en esta investigación, se ha utilizado diversas definiciones conceptuales del catastro, con la utilización de fuentes directas e indirectas; se ha utilizado la técnica documental, dado que se trata de una investigación descriptiva, cuya finalidad es lograr el objetivo planteado: Analizar los avances del catastro ejecutados por el Estado chileno, desde la generación de la información de los avances catastrales hasta el conocimiento de la ocupación espacial del territorio.

Quijivix (2015) presentó su tesis titulado “Análisis jurídico del proceso catastral contenido en la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala”, para optar el título de licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Universidad Rafael Landívar de Guatemala.

La aludida investigación cualitativa planteó como problema la conflictividad de la tenencia tierra o derecho de propiedad de la República de Guatemala, dado que, en dicho Estado solo existen dos Registros de Propiedad con carácter general de inscripciones, por ende, ello causa la poca transparencia de los procesos catastrales, en cuanto a las inscripciones erróneas, la duplicidad irregular de propietarios sobre las tierras, entre otros.

Busca analizar el proceso catastral, considerando la realidad y las normas existentes, en el marco del procedimiento establecido por la Ley del Registro de Información Catastral; con la finalidad de determinar si la entidad del Registro de la Información Catastral es eficiente y efectiva. Concluyendo que, en el marco de los principios de la Constitución Política de la República de Guatemala, es obligación del Estado garantizar y dar certeza de la propiedad, es aquí, importancia de la implementación y proceso catastral, como un conjunto de operaciones técnicas, administrativas y jurídicas, así como también delimitar con exactitud la tierra. En este contexto la Ley del Registro de Información Catastral es eficiente, permite conformar un desarrollo global del catastro, contar con un eficiente proceso catastral para lograr con éxito la modernización del sistema jurídico en tutela a la propiedad.

En cuanto al método empleado se realizó el trabajo de campo de entrevista dirigidas a empleados, funcionarios públicos que laboran en el Registro de Información Catastral, así como también dichas entrevistas recayeron en abogados y notarios, que en ejercicio de su función tienen relación directa con los dos registros, esto es el Registro de Información catastral y el Registro General de la propiedad. Teniendo como resultado que, todos los entrevistados aludieron que en el transcurso de tiempo ha hecho falta la existencia de un buen catastro, por lo que,

la creación de un Registro de Información catastral, da solución al problema del catastro.

Gómez (2017) su informe de investigación titulado “Actualización de la cartografía catastral de la ciudad de Bogotá mediante datos LIDAR”, para optar el título de Ingenierío Catastral y Geodesia, por la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá.

El autor plantea que, debido a la problemática del numeroso crecimiento desordenando de las ciudades, es de necesidad el uso de técnicas tecnológicas, que permita la correcta identificación de los cambios que se suscitan sobre los suelos de la ciudad, que conlleve al seguimiento de los mismo, a fin de lograr una eficiente planificación territorial, de modo tal, que permita garantizar el catastro.

Tiene como objetivo analizar métodos que permitan identificar el crecimiento de las ciudades, el reconocimiento de los predios para la actualización de la cartografía oficial del país. Así como de evaluar la utilidad de los datos LIDAR, si estos resultan suficientes y eficientes para la actualización de la cartografía.

Concluye que, mantener la actualización de la cartografía del país colabora con el planeamiento urbano de la ciudad, la metodología efectuada por los datos LIDAR ayuda a la identificación de las mutaciones de las ciudades, la identificación de edificaciones o la desaparición del mismo. Por lo que, señala que con la información LIDAR es suficiente y eficiente para el reconocimiento predial, y en consecuencia útil para la actualización de la cartografía.

Esta investigación ha sido tomada en cuenta debido al paralelismo existente entre el desarrollo urbano entre Bogotá y la ciudad de Lima, el cual ha sido de manera informal, teniendo como característica principal, las invasiones y apropiaciones de terrenos del Estado, el desplazamiento de la población rural a la urbe, así como la construcción de viviendas, carreteras y otro tipo de edificaciones de manera desordenada y sin planeamiento, lo cual a su vez y por la perduración en el tiempo ha sido aceptada por las autoridades. Esto nos lleva a no contar con un catastro adecuado de estas zonas las cuales serían vulnerables al fenómeno

de la duplicidad de partidas cuando los propietarios deseen formalizar e inscribir sus predios.

Fabre (2018) presentó su tesis titulada “La subsanación de la doble inmatriculación en el marco de la actual legislación hipotecaria. Especial referencia a la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad como método preventivo”, para optar el título oficial de máster en Derecho, por la Universidad de Valencia.

El autor parte de la problemática del sistema hipotecario español, que con el transcurso del tiempo ha sufrido diversas modificaciones al momento de inscribir fincas en el Registro de Propiedad, suscitando inscripciones erróneas, por falta de una eficiente cartografía que delimite con exactitud la finca, y que debido a dicha negligencia surge que, sobre una misma finca pueda estar inscrito de dos a mas titulares.

Tiene como objetivo analizar la regulación legal entre el catastro y el Registro de la Propiedad, dado que, con la colaboración de los mismos se evitará los problemas de doble inmatriculación, puesto que, con ambas instituciones se logrará un trabajo eficiente, permitiendo tener identificación completa de la finca a inmatricular.

Concluye que, el catastro es una herramienta útil para la identificación de la finca, siendo un método preventivo para la doble inmatriculación, que aporta información precisa al Registro de la Propiedad. La regulación legal aplicable para la coordinación entre el catastro y el registro está regulada por la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cual sostiene la investigación.

Esta investigación se tomó en cuenta en vista que, relaciona las variables de nuestra investigación y en el plano internacional es bastante parecido a lo que se desea probar, dado que, nuestra hipótesis plantea que el catastro es una herramienta fundamental que apoyaría a resolver los casos de duplicidad de partidas registrales, en nuestro país también existe legislación sobre este tema específico pero no se está implementando de manera adecuada, dado que, el sistema integral de catastro en el Perú no se materializa.

García (2018) presentó su informe titulado “La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada?”, ante el departamento de geografía e historia de la Universidad de la Laguna de España.

El autor plantea que el territorio es observado en diferentes dimensiones legales, no necesariamente similares con la realidad, en el caso de España por ejemplo la separación del catastro y registro de propiedad, explica la incongruencia de considerar una misma realidad física de distinta forma, lo cual ha dado lugar a que dichas instituciones recurran a diferentes fuentes de información para la identificación de la finca con la realidad, siendo así se han articulado sucesivos dispositivos legales con la intención de relacionarlos, lo cual llevó a reforzar sus acciones bajo la reforma legal del 2015.

Se sostiene que, en España a finales del siglo XX se promulgó el Real Decreto 1030/1980, que dispone la coordinación del catastro topo Figura parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Al respecto, esta situación es similar al contexto actual peruano, dado que, contamos con la existencia de una Ley que vincula al catastro con el Registro de Predios, que tiene como fin la integración de ambos.

El objetivo de este autor es viabilizar una solución que unifique estas dos realidades, intentando para esto posicionar el catastro como única representación gráfica. Para ello el autor sostiene que, existe un determinado margen en el cual coincide, aunque con discordancia que puede condicionar del catastro y Registro de Propiedad.

En el presente, el autor concluye que, a pesar de los dispositivos legales que pretender unificar el Catastro y el Registro de Propiedad, aun cuando existan coordinación entre estas, no podrán unificarse en su totalidad, debido a que, existen más desventajas que ventajas, entre las cuales, está el querer reconocer una realidad administrativa y otra jurídica, bajo una misma representación gráfica que no ha sido desarrollada para tal fin.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Torres (2017) efectuó un trabajo de investigación titulado “¿En qué medida el procedimiento de cierre de partida regulado en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, brinda una solución a la problemática de superposición de partidas registrales en el Registro de Propiedad Inmueble?”, para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral por la Universidad Pontificia Católica del Perú.

La nombrada investigación cualitativa señala como problema, que resulta alarmante los casos de duplicidad y/o superposición de partidas registrales en el Registro de la Propiedad Inmueble, dado que, existe poco conocimiento partiendo de su ámbito terminológico; este tipo de problemas suelen encontrarse con mayor incidencia en diversas zonas de nuestro territorio a nivel nacional. Frente a ello, tenemos pocas investigaciones sobre la duplicidad de partidas, que permita tener un conocimiento mayor de dicha patología registral.

La aludida investigación busca analizar los efectos, implicancias y causas que inducen la duplicidad registral y superposición registral en el Registro de Propiedad Inmueble. Concluyendo que, debido a las carencias técnicas de Registros Públicos, se ha permitido la existencia de duplicidades y superposiciones registrales. Frente a ello, el procedimiento administrativo de cierre de partida fue creado para darle cierta solución. Ciertamente, el principio registral al que más se recurre para la resolución del procedimiento de cierre de partida es el principio de prioridad excluyente, el cual considera que las inscripciones antiguas prevalecen sobre aquellas inscritas posteriormente. Asimismo, recomienda que el actuar de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe estar en coordinación con su área catastral, a fin de obtener información fehaciente con exactitud de la ubicación geográfica de las propiedades inmuebles.

En cuanto al método empleado en esta investigación, tiene como unidad de análisis los informes técnicos emitidos por el área catastral y resoluciones emitidas por la Sunarp; la técnica utilizada es observacional y documental.

Cornejo (2018) presentó su tesis titulada “Los factores de inseguridad al momento de controversias en la duplicidad de las partidas registrales en Huánuco 2016”, para optar el título profesional de abogado por la Universidad de Huánuco.

La nombrada investigación cuantitativa plantea como problemática que, la duplicidad de partidas registrales se puede dar por acciones de organizaciones criminales o por la existencia de la antigüedad e imprecisión gráfica de los títulos inscritos y la inexistencia de un catastro o plano general de todos los inmuebles del país. Básicamente, el investigador enfoca la duplicidad de partidas como un resultado de una estrategia criminal, con el fin de obtener beneficios lucrativos sobre una propiedad ajena.

La aludida investigación tiene como objetivo determinar cuáles son los elementos de inseguridad al momento de iniciarse las controversias que versan sobre duplicidad de las partidas registrales, así como también, determinar de qué manera afecta la duplicidad de partidas registrales para en la celebración de contratos de terceros. Concluyendo que, de acuerdo con el cuestionario aplicado se puede decir que los registros no siempre advierten con certeza absoluta la ubicación física de los bienes inmuebles que inscriben, por lo que, algunos consideran que las notarías deben advertir sobre la posibilidad de que un bien pueda tener duplicidad registral. Esto quiere decir, que hace falta la existencia de una base gráfica, vale decir un buen catastro que advierta con exactitud características globales de la propiedad, a fin de evitar problemas de duplicidades.

Los métodos aplicados son cuestionarios dirigidos a ciudadanos de la ciudad de Huánuco; se ha utilizado la técnica entrevistas y encuestas. El cual se obtuvo que, gran parte de la población huanuqueña, el 87% si conoce cuando se están enfrentando a un problema de duplicidad de partidas. Por otro lado, el 81% refiere que las notarías deberían intervenir con coordinación de los Registros Públicos, a fin de advertir o evitar que se susciten problemas de duplicidad de partidas registrales, quiere decir doble inmatriculación sobre un mismo predio.

Rosas, Rojas y Herrera (2018) presentaron su trabajo de investigación titulado “Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico

especializado – ente rector del sistema nacional catastral”, para optar el grado académico de magíster en gestión pública por la Escuela de Postgrado de la Universidad del Pacífico, sostienen:

En esta investigación cualitativa plantea como problema que, en nuestro país no tenemos una institucionalidad sólida en material catastral, encontrándonos frente a una inexistencia de un organismo articulador, capaz de sistematizar información territorial y realizar sinergias multisectoriales y multinivel, que posibiliten una mejor gobernanza en relación con el desarrollo social, los derechos de tenencia la tierra y el desarrollo a escala humana. (p. 34).

La aludida investigación tiene como objetivo proponer la creación de la Superintendencia Nacional del Catastro (Sunacat) para la modernización del catastro en el Perú. Partiendo de la hipótesis que, para modernizar el catastro nacional, se requiere la creación de la Superintendencia Nacional del Catastro (Sunacat) como organismo técnico especializado y ente rector del Sistema Nacional Catastral (Sunacat), que tendrá como funciones esenciales: la gestión del catastro nacional, así como la generación de la información catastral, su administración, seguimiento y monitoreo. Concluyendo que, hace falta de un organismo sólido en materia catastral, para la modernización del catastro, debido que, en nuestro, aún existen zonas que no se encuentran en el catastro.

La presente investigación enfoca la propia realidad del catastro que se vive en el Perú; debido que, en el país se ha venido desarrollando un catastro en diferentes materias, indistintamente por diferentes entidades generadoras. A pesar que, el Estado promulgó la Ley N.º 28294, cuyo objetivo era regular un único catastro, sin embargo, su regulación ha ido evolucionando poco a poco, no lográndose el objetivo de la esencia de la norma, quiere decir no se ha logrado un solo catastro integral y unificado, mucho menos no se logra la coordinación de las entidades generadoras; la técnica utilizada es observacional.

Lennin (2018) presentó su tesis titulada “Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del catastro general regional

Lambayeque 2016”, para optar el título profesional de abogado por la Universidad de Sipán, sostiene:

Que como problemática los factores que producen la duplicidad de partidas de los títulos inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de Sunarp Chiclayo, generados debido a las deficiencias de información del catastro. Básicamente, el investigador enfoca que dicha investigación deviene del contexto problemático del Derecho Civil y Registral, en cuanto que, el fenómeno de duplicidad se suscita por intervención directa de las entidades públicas que inscriben predios desorganizadamente, por ejemplo, Sunarp. (p. 34).

La aludida investigación tiene como objetivo determinar cuáles son las anomalías que dan origen la duplicidad de partidas registrales, así como, las consecuencias positivas que tendría la creación de una ordenanza municipal, que disponga la obligación del propietario el saneamiento y actualización ante el Registro de Propiedad Inmueble, en relación con la verificación registral y catastral, con la finalidad de velar con una eficiente inscripción registral. Concluyendo que, con la duplicidad de partidas se afecta el sistema registral, las causas que lo provocan provienen de la existencia deficiente del saneamiento de la propiedad, de la información desactualizada del catastro, inscripciones ante Sunarp sin la exigencia de un plano perimétrico o referencial que lo identifique.

Se utilizó la técnica encuesta, para la recolección de datos, con el instrumento de cuestionario, utilizándose el programa informático Microsoft Excel 2013. Se obtuvo como resultado que, el catastro tiene influencia sobre la duplicidad de partidas. Por lo expuesto en esta investigación y tomando en cuenta la similitud de lo que pretendemos probar es que se tomó en cuenta, dado que, comprueba y refuerza nuestra hipótesis general, y que un adecuado catastro guarda una relación inversamente proporcional a los casos de duplicidad de partida registrales. La diferencia entre la mencionada investigación y la nuestra es que para nuestro desarrollo estadístico utilizamos el programa SPSS.

Salazar (2018) presentó su trabajo académico titulado “Duplicidad de partidas: El gran problema del Registro de Predios”, para optar la segunda especialidad en Derecho Registral por la Pontificia Universidad Católica del Perú, sostiene:

Que, como problemática, establece sobre los diferentes casos de duplicidad de partidas que se suscitan en el Registro de Predios, lo cual lesiona la circulación y valor de los predios totalmente, en vista que, debido a la inexactitud del Registro pone en peligro particularmente los derechos de los titulares que con buena fe acuden al Registro de Predios a fin de buscar seguridad jurídica, la que en muchas ocasiones no se cumple (p. 23).

La aludida investigación tiene como objetivo determinar cuáles son los factores que originan el fenómeno registral de duplicidad de partidas, así como, el de plantear los aspectos importantes ante el procedimiento de cierre de partidas, y determinar en qué aspecto el titular de la propiedad es afectado. En autor, destaca la importancia del catastro con el Registro de Predios, dado que, al contar con un catastro eficiente ayuda a la disminución con los casos de duplicidad de partidas, brindando confiabilidad a los usuarios.

Concluye que, la duplicidad de partidas se suscita por la deficiente ubicación de la propiedad, que va en contra de los principios registrales, afectando la garantía que el mismo Registro otorga. En cuanto, al cierre de partidas concluye que es un procedimiento administrativo, que busca corregir aquella inexactitud, no obstante, en tanto al pronunciamiento de fondo, sobre quien tiene el mejor derecho de propiedad, lo decide el Poder Judicial, quien es el órgano jurisdiccional competente para decidir aquel conflicto. Por lo que, establece que a fin de evitar esta patología es importante que el Estado actúe y disponga la creación de un solo ente generador de catastro, a fin de cumplir con una eficiente seguridad jurídica. Este análisis respecto al fenómeno registral de la duplicidad de partidas amplía nuestro panorama, en cuanto a un concepto mayor de las desventajas que ocasiona en la sociedad y el patrimonio individual y nacional, tomando en consideración a su vez

la vulneración de la confiabilidad de la garantía que debe proporcionar el Estado frente a la protección del derecho a la propiedad.

Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado

El catastro

Este término es muy amplio, pero desde un panorama fácil y comprensible de entender, contextualizando con la realidad en el país, es considerado un instrumento de planificación en el territorio nacional, encargado de registrar todos los bienes inmuebles que se encuentran en determinadas zonas del territorio, que nos permite conocer a profundidad a detalle el territorio en que nos encontramos, conocer cuáles son usos, planificar adecuadamente el territorio, así como asignar los recursos que sean suficientes y necesarios para generar un desarrollo ordenado. Asimismo, nos permite conocer la valorización del suelo en una zona específica, quienes son sus dueños, calcular los precios reales de un inmueble específico, y determinar dónde y cuándo se puede poner a disposición o vender un determinado inmueble. Desde un aspecto más específico, el catastro también identifica desde el tipo de material de las paredes, techos, piso, números de habitaciones, y hasta los límites de los predios que conforman una manzana, zonas, sectores, barrios, localidades.

Erba (2008) refiere que:

En el margen legal de la Ley N.º 28294 “Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios”, el catastro es definido como un registro o inventario físico de todos los predios que conforman parte del territorio nacional, encontrándose orientado en un aspecto multipropósito. De esta manera, el catastro proporciona a todos los usuarios, sean personas naturales y/o jurídicas, información jurídica sobre los derechos registrados de los predios. (p. 327).

El desarrollo del catastro implica la actualización de la cartografía territorial, que sirva como instrumento, herramienta, base de información, inventario físico, de

gran importancia para el país, en principal para las administraciones públicas y sociedad general, puesto que, garantiza la propiedad. En el caso inmobiliario, nos brinda información para la identificación de las características que el inmueble tiene en todas sus dimensiones, metros, linderos y todas aquellas que tengan relevancia jurídica.

El enfoque del catastro implica un contorno global, quiere decir un catastro multipropósito, con diversas finalidades en el territorio nacional, principalmente tiene como objeto la propiedad. No solo enfoca un solo ámbito, como inicialmente lo era, dado que, el catastro nació con un solo propósito, ello era con fines tributarios. A lo largo de su desarrollo, el catastro cumplió diversas funciones, como lo explicaremos más adelante.

Aspectos del catastro

En las ciudades que conforman el territorio nacional, se necesitan de implementaciones de servicios y necesidades públicas, llámese planificación y/o ordenamiento territorial. Para ello, el catastro actúa como una herramienta fundamental e indispensable que el Estado lo requiere para el cumplimiento de las políticas públicas. Tiene como propósito fundamental contribuir a los procesos de planeación y ordenamiento del país, dicha herramienta contiene información tanto de predios urbanos y rurales. No obstante, vale decir que el catastro maneja información en tres aspectos fundamentales: físico, jurídico y económico.

Disponer de un buen catastro implica contener una información sobre los bienes inmuebles, ello engloba sus características físicas, sus titularidades, usos y valores. Y en cuanto mayor sea su información, podremos decir que, mayor será su utilidad.

Erba y Águila (2005) anuncian que “en los países de América Latina los sistemas catastrales registran tres características de datos, estos son: económico-físico-legal. Sin embargo, últimamente se viene utilizando un sistema multifinalitarios, que implica un nuevo paradigma” (p. 10).

El catastro desde su enfoque económico, consiste en que contiene información sobre la tasación o determinación del valor comercial de los inmuebles, quiere decir el precio que el mercado está dispuesto a pagar; dando sustento al tráfico inmobiliario. Tiene la finalidad de calcular el valor del predio, a fin de garantizar el valor de la propiedad en el tráfico inmobiliario y evitar la sobrevaloración del bien inmueble o subvaloración del mismo, ya que esto podría dar paso a una defraudación al derecho de propiedad.

El catastro desde su enfoque físico, contiene información proveniente de un levantamiento topo Figura de las propiedades, sean consideradas urbanas o rústicas; aspecto que se encuentra relacionado con la formalización y/o saneamiento de las propiedades, que se realiza de manera individual o masivo en un determinado territorio, para ello, se realiza un procedimiento técnico-legal por las entidades generadoras del catastro. Dicho en otras palabras, el catastro físico implica ser una fuente de datos con calidad de información necesaria, para afrontar los desafíos que pudiesen suceder sobre el suelo, la tierra, predio, propiedad, en general sobre el espacio ocupado en el territorio nacional.

El catastro desde el aspecto jurídico, guarda relación con la seguridad jurídica de la propiedad, conteniendo información sobre la relación entre el propietario y la propiedad. Actualmente es de gran importancia, tanto así que, la Organización de las Naciones Unidas prioriza la modernización del catastro en todos los países, puesto que involucra el desarrollo jurídico de la propiedad. Está claro que, el catastro desde el panorama jurídico está relacionado con la propiedad, y su modernización implica la solución a los problemas que se susciten sobre ella.

Los sistemas catastrales se instituyeron en un modelo básico, para el desarrollo del mismo. Aspecto económico, contiene información referida a la valorización del suelo; aspecto físico, contiene información sobre las características de los predios urbanos y rurales; y el aspecto jurídico contiene la relación de los propietarios de cada uno de los predios. No siendo los únicos modelos, dado que, en América Latina se ha agregado el aspecto multifinalidad, ello implica un catastro completo y actualizado, estando conformado por el aspecto físico, jurídico y económico.

Últimamente se ha dicho que el catastro tiene un solo aspecto, esto es, un aspecto multifinalitario, ello comprende que el catastro sirve para múltiples propósitos, busca extender la información física, jurídica y económica; se centra en obtener una información correcta, para la toma de decisiones de la política pública. Tanto es así, que el OEA influye en sus Estados miembros para reforzar el catastro con el Registro de Predios.

Propiamente, un catastro multifinalitario significa una recopilación de datos, donde cada uno de los registros tendrán un vínculo correspondiente con la información cartográfica actualizada. Este tipo de catastro es fundamental para la solución de problemas suscitados por la propiedad, dado que, engloba un aspecto completo en su totalidad.

Se puede afirmar que un buen catastro multifinalitario, además del aspecto físico, jurídico y económico, incorpora los datos ambientales, sociales, y de las personas que en él habitan. No solo fija valores para los impuestos, sino también, contiene información territorial que sirve para la toma de decisiones por parte del Estado.

El aspecto físico

El catastro desde el enfoque físico o llámese técnico tiene como objetivo la identificación física de los inmuebles, toda vez que, estos datos brindan información de relevancia jurídica sobre la propiedad.

El aspecto físico en el catastro implica una información sobre el levantamiento físico del bien inmueble, de acuerdo a sus elementos físicos, identificación física, componentes externos, que conlleva al objetivo fundamental de la recolección global de todas las características de las unidades inmobiliarias, por ejemplo, la ubicación en el espacio geo Figura, la delimitación de la propiedad, y todas aquellas características que involucre una información de relevancia jurídica.

El catastro desde un aspecto físico, es básicamente un inventario que contiene todas las características del territorio nacional, específicamente de los suelos, tierras, propiedades, unidades inmobiliarias y en general. Aspecto tan importante, porque

hace que una ciudad sea ordenada, delimite la propiedad de los demás, en sí, contribuye al ordenamiento territorial, del mismo modo el catastro nos da una perspectiva real, de cuanto es el valor económico individual y general del territorio peruano determinando para ello los límites y linderos perimétricos.

Al respecto, la capital del Perú, nuestra ciudad de Lima representa cerca del 3% del territorio nacional del Perú, abarcando 35.892.49 km^2 , que últimamente afronta problemas relacionados con la carencia de un buen ordenamiento territorial, puesto que, nos encontramos en un desordenado crecimiento de la población, el acrecentamiento de posesiones informales, y entre otros problemas. Además, aun encontramos zonas no catastradas, quiere decir, zonas que no tienen catastro, vale decir no se encuentran inventariadas, no se tiene identificación gráfica.

Ante ello, el catastro desde el aspecto físico actúa como un instrumento ideal para la solución de los problemas que afronta la ciudad de Lima, para ello se requiere la actualización del mismo. Debemos tomar en cuenta, que el catastro desde el panorama físico representa la realidad física territorial, que debe ser actualizada cada cierto tiempo, debido a los fenómenos, transformaciones, modificaciones y/o alteraciones de las ciudades. Antes bien, representa lo cierto, mediante una información gráfica sobre la existencia física y real del territorio nacional.

El aspecto económico

El catastro desde el enfoque económico contribuye al refuerzo de la sostenibilidad económica del país, promoviendo las inversiones ya sean públicas o privadas. Básicamente, consiste en determinar el valor aplicable que le corresponde a la propiedad, tierra, suelo, predio, unidad inmobiliaria, aquello que se encuentre sujeto al catastro.

El catastro incluye un inventario de información económica influyente para la determinación de la tributación. Se encuentra conformados por datos sobre la potencialidad de la tierra, datos de las condiciones en que se encuentran las unidades inmobiliarias que lo conforman, y todos aquellos datos estadísticos para determinación de la tributación del inmueble. Aspecto que contribuye a las decisiones

de las autoridades públicas para evitar el desequilibrio del incremento del valor del suelo, llamado también desequilibrio de la plusvalía.

Dicho en otras palabras, el catastro en el aspecto económico contribuye al Estado, por ejemplo, a las entidades municipales, puesto que, debido a los ingresos de los pagos por los impuestos prediales y municipales, quiere decir el pago por la determinación de la tributación, hace que el Estado planifique y ejecute un desarrollo integral a la ciudad, tanto en el aspecto de salud, educación, medio ambiente, generando movimiento económico en beneficio a los pobladores, a que obtengan seguridad jurídica de sus bienes. Como se ha mencionado, el aspecto económico del catastro evita el desequilibrio de la plusvalía, vale decir, el desequilibrio del aumento del valor del suelo, predio, propiedad, tierra y/o unidad inmobiliaria, como se la quiera llamar.

El desequilibrio de las valoraciones de los inmuebles sea su naturaleza, urbano, rural, agrícola, entre otros. Es por ello, que el catastro económico contiene datos influyentes para la determinación de sus valores.

El aspecto jurídico

El catastro desde el enfoque jurídico busca garantizar el derecho de propiedad, quiere decir, contiene una base sobre la relación jurídica entre el propietario y la propiedad, como también el documento que ostenta que garantice la titularidad sobre la propiedad

Cuando en un catastro prevalece el aspecto jurídico, trae como beneficio la protección de la seguridad jurídica que debe prevalecer sobre las propiedades. Desde el aspecto físico o técnico del catastro se va determinando la situación jurídica de la propiedad.

Desde el panorama jurídico del catastro, es muy importante porque contribuye información a los Registro de Propiedad Inmueble, a efectos de brindar información sobre la realidad física, económica y jurídica de la propiedad y a su vez refuerza la garantía de protección de derecho que debe emanar del Estado.

Es un instrumento indiscutible para el Estado en todos los aspectos, sirve de soporte para la toma de decisiones; puesto que contiene información territorial, de manera confiable y de gran relevancia jurídica.

Cuando ocurre un problema relacionado a la propiedad se recurre al catastro, puesto que, es el único inventario que contiene información sobre la situación técnica y jurídica de la propiedad. Inventario donde se describen los bienes inmuebles y se refleja la relación que existe con el propietario, busca la concordancia perfecta, quiere decir la exactitud y precisión de la propiedad. En este contexto, un adecuado catastro posibilita el saneamiento físico-legal de las tierras urbanas y rurales, vale decir que, sobre aquellas tierras que no se encuentran catastradas, se realizará el reconocimiento de titularidades de la propiedad. Es así, que también resulta importante el aspecto jurídico del catastro, en cuanto este determina la propiedad con su propietario, siendo influyente para el Registro de Predios, por cuanto se sabe con exactitud quien es el titular de la propiedad, y además se cuenta con otras características especiales.

El catastro, es más, que un instrumento descriptivo de características especiales, puesto que, es una actividad jurídica del Estado que contribuye a la protección jurídica de las propiedades, adquiriendo su carácter público; esta actividad requiere de los documentos o títulos que representan o reconozcan los derechos reales que provienen de la propiedad. Siendo así, el catastro manifiesta el hecho jurídico en su aplicación territorial, a efectos de garantizar la seguridad jurídica extraregstral de la propiedad.

Básicamente el aspecto jurídico del catastro constituye una satisfacción del interés público e interés particular. Para el interés de carácter público, contribuye la distribución del territorio nacional, un adecuado manejo de la ciudad en todas sus generalidades, vale decir, su planificación y ordenamiento territorial, todo esto, a fin de evitar problemas por la tenencia de la propiedad. Para el interés de carácter privado, contribuye a la satisfacción propia de los titulares de las propiedades, dado que, perfecciona los títulos de dominio y les confiere una herramienta de oponibilidad frente a terceros.

El aspecto multifinilarario

El catastro multifinilarario es un sistema integral de información sobre las propiedades urbanas y rurales; este panorama multifinilarario contribuye como soporte fundamental a los Registros Públicos, y aquellas otras entidades tanto del sector privado y público, puesto que, contiene información valiosa para la toma de decisiones, estudios, y análisis para el progreso transcendental del país, por ejemplo, en la ejecución del gasto público del Estado, planificación territorial, ordenamiento territorial, protección del medio ambiental, entre otros. Siendo así un aspecto unificado, global, masivo para el desarrollo del país.

Un catastro con fines múltiples busca ir más allá de contener información sobre aspectos técnicos, como el de contar con el territorio catastrado. Su objetivo es brindar una información global para que las entidades públicas o privadas lo utilicen en casos de conflictos que pudiese surgir sobre la propiedad o como una herramienta eficiente al ordenamiento territorial.

Este catastro multifinilarario tiene una utilidad múltiple tanto para el Estado y la sociedad general, es un aspecto moderno, puesto que, contiene información integrada para el manejo de la ciudad. Esta información constituye una herramienta a nivel local, regional, y nacional en el territorio nacional. Este nuevo paradigma busca la transformación de los catastros tradicionales, quiere decir, a los catastros físicos, económicos, y jurídicos; básicamente busca acciones de universalidades de informaciones territoriales.

Este catastro es la integración de los datos asociados del catastro tradicional físicos, económicos, y jurídicos, es más, integra datos ambientales, sociales y de las personas que habitan en el territorio nacional. Respecto a los componentes integrados del catastro multifinilarario, estos se encuentran orientados al esclarecimiento de la tenencia de la propiedad en el tráfico inmobiliario, brinda información física o técnica obtenida de la elaboración gráfica catastral, aportando con la seguridad jurídica y económica de los bienes inmuebles.

Así como también, busca determinar el valor aplicable de todas las propiedades que se encuentren sujeto al catastro, alcanza los aspectos físicos

culturales y naturales que se encuentran en el territorio nacional, y busca establecer las condiciones sociales, históricas demográficas y económicas existente en un territorio. Esto implica un cambio de paradigma para el sector público y sector privado.

Realidad del catastro

En Los Estados hispanoamericanos, latinoamericanos, e iberoamericanos, encontrándose incluido el Perú, los primeros catastros existieron con fines recaudatorios. Tras el desarrollo del mismo se ha logrado un nuevo paradigma del catastro, con fines multipropósitos, quiere decir una visión amplia y confiable de la importancia territorial, como instrumento reforzador a las políticas públicas del Estado. En este contexto, el catastro es el soporte al desarrollo sostenible, es un instrumento del Estado para la solución de los problemas que pudiesen derivar sobre la propiedad.

El catastro es un sistema de información de tierra, en otras palabras, es el principal generador de datos, información y conocimiento sobre la propiedad inmueble. Desde el panorama técnico y jurídico, contribuye al progreso de la calidad de vida de la ciudad o población, garantiza la solución de problemas que surgiesen sobre la tenencia de la tierra. Por tanto, el catastro es soporte para el desarrollo sostenible en nuestro planeta.

Cuando se dice que el catastro está relacionado con el desarrollo sostenible, ello se debe a la información gráfica que administra, ya que, se centra en una información exclusiva sobre los predios, convirtiéndose en la transcendental fuente para la planificación y ordenamiento territorial de los países. Al respecto, se dice que el catastro es soporte para el desarrollo sostenible, ello implica un proceso coordinado del Estado con el país y con el medio ambiente, en vista que, apoyará a la mejor distribución zonal de las personas evitando la sobrepoblación en las zonas rurales.

En otras palabras, un buen catastro tiene como beneficio que el sector público y privado, mejore la eficiencia de los servicios. Por ejemplo, en este caso, podemos decir que las entidades municipales recaudan los tributos, trayendo como beneficio las inversiones públicas, la ejecución de obras públicas, y entre otros beneficios hacia la población. Que, a su vez, genera que sobre la ciudad surjan oportunidades de inversión productivas que contribuya al crecimiento económico; a esto se llama el

catastro como apoyo al desarrollo sostenible. Por otro lado, se dice que el catastro garantiza los problemas que pudiesen surgir sobre la tenencia de la tierra, esto consiste que el catastro tiene el manejo de la administración de la tierra, siempre y cuando se tenga un eficiente inventario del territorio.

Portillo (2007) señala que:

En Latinoamérica y los países del mundo, se suscitan problemas que son exteriorizados en la sociedad, producidos o no por el hombre, por ejemplo, el incremento alterado en las ciudades, el acrecentamiento de posesiones informales, duplicidades o superposiciones totales y parciales de predios, la conflictividad por el mejor de derecho de propiedad, y sobre todo la inactividad funcional del poder municipal. Frente a ello, el Estado debe considerar al catastro, como un importantísimo instrumental para la solución de los problemas que recaigan sobre los bienes inmuebles. (p. 39)

El catastro como instrumento valioso a disposición del Estado constituye una solución a los problemas de conflictos de la propiedad, puesto que constituye un sistema de información geográfica, que refleja la realidad física de la tierra. En tal caso, decimos que en el tráfico inmobiliario el catastro es una aportación importante para la seguridad jurídica en las transacciones de la propiedad. Esto quiere decir, que la administración de tierras constituye una herramienta para una buena gobernanza del Estado, puesto que, contiene información sobre la relación de los propietarios y características especiales de la propiedad y del territorio en general.

Sin embargo, para una gobernanza del Estado con la utilización del catastro para la solución de los problemas que recaigan sobre los bienes inmuebles, se requiere las coordinaciones interestatales de las instituciones públicas que cuenten con información catastral.

Vale decir, se requiere una sistematización de la administración de la tierra, para tomar decisiones fiables, amparadas con una información, un soporte, una base,

un inventario, en términos globales de un sistema integral, que refleje la exactitud de vida extraregstral de la propiedad.

Alcázar (2005) refiere que:

En países iberoamericanos, en el contexto del tráfico inmobiliario, los titulares raramente cuentan con documentos acreditativos que avalen el derecho de propiedad. Es así, que las entidades generadoras del catastro han realizado sus procesos de formalizaciones y titulaciones de propiedades, inscribiéndolos en sus respectivos registros, con la finalidad de garantizar las propiedades frente a terceros. (p. 50)

Los procesos de formalizaciones y titulaciones de propiedades han permitido que los propietarios cuenten con documentos que avalen su derecho de propiedad, garantizando transparencia en las transferencias de la propiedad. Este proceso implica que, en un determinado espacio territorial que no se encuentre registrado en la cartografía nacional, peor aún, no se encuentran registradas en algún registro, pero que, se encuentran posesionados por personas que alegan ser dueños, propietarios y/o titulares, demostrando poseer derecho real sobre el suelo o propiedad no afectando derechos de particulares, no estando en contra del orden público ni buenas costumbres.

Es ahí, que las entidades formalizadoras proceden a accionar con los procesos de formalizaciones y titulaciones de propiedades, por lo que, para que puedan cumplir con esta función, deben contar con información catastral que no colisione entre sí.

La fundación Ceddets de España, dedicada a la cooperación en fortalecimientos institucionales públicos en países de América latina, en el año 2012 realizó una entrevista a José Antonio Martín Ortiz Pasco (Superintendente adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Perú) sobre la normativa catastral y registral. Es así que la Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en Catastro de la Fundación Ceddets da conocer la mencionada entrevista, siendo realizada por Sandra Patricia Quete Ovalle.

Ortiz (2012) refiere que:

El catastro en el Perú se encuentra en desarrollo, puesto que, aún existen zonas territoriales que no han sido catastradas. No obstante, si bien tenemos la existencia de catastros, estos no se encuentran relacionados entre sí, no comparten la misma información gráfica, no existiendo coordinación entre las diversas instituciones generadoras del catastro. De manera que, ante la inexistencia de un catastro integrado, ello no tiene la calidad suficiente que requiere los Registros Públicos (pp. 4-10).

Es fundamental la integración de catastro, como un sistema de información territorial vinculante para el Registro de Predios. Quiere decir, el catastro refleje una única base gráfica, integrado por los catastros realizados por los diversos entes generadores, permitiendo así tener un instrumento para la toma de decisiones. En este contexto, resulta fundamental la modernización del catastro con la finalidad de actualizar el sistema de administración de la información territorial, sobre todo en zonas no catastradas.

Sub sistemas catastrales

En el Perú, desde los tiempos más antiguos el hombre ha querido representar y distribuir el territorio sobre el que habita y se desplaza, curioso en saber los cambios físicos, económicos, demo Figuras, culturales y en lo general conocer los cambios que los rodea, que ha sido de gran importancia en el desarrollo del país, en vista las diferentes guerras internas y a los conflictos socioculturales.

Con el desarrollo del tiempo se ha venido efectuando diversas técnicas y modelos de análisis territorial, que nos ha permitido tener la ubicación exacta en nuestro mundo. De este modo, surgieron los datos geo Figuras y su representación cartográfica que inéditamente se han venido realizando por distintos organismos generadores del catastro. Y como era de esperarse la información catastral era un acceso ilimitado para quienes los necesitaban, puesto que, los catastros se encontraban a disposición de distintas entidades públicas no existiendo coordinación entre ellas.

En general, debido a la existencia de diversas entidades públicas generadoras del catastro, se fueron creando distintos catastros, de acuerdo a las políticas públicas de cada entidad. Toda vez que, no existía una normativa vigente que regulara el proceso catastral, esto si bien podría verse como una mejora en cuanto al desarrollo de información, también causa un perjuicio dado que dicha información colisiona.

No obstante, en el periodo del tiempo no ha existido una única entidad generadora del catastro, ya sea urbano, rural y minero. Es recién que, en el año 2004, mediante la promulgación de la Ley N.º 28294 “Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios”, que vamos a tener un punto de quiebre, la cual regiría una sola normatividad para cualquier proceso catastral, sin embargo, aún se mantiene la pluralidad de entidades generadoras del catastro.

Linares (2005) menciona que:

El catastro en el Perú tiene tres subsistemas catastrales: catastro urbano, catastro rural, y catastro minero. En cuanto al catastro urbano refiere que la institución competente es la municipalidad, sobre los predios de su jurisdicción. No obstante, COFOPRI ha intervenido en el saneamiento físico legal en predios urbanos. Y respecto al catastro rural la institución competente ha sido realizada a través del PETT, y en el catastro minero ha sido INACC (pp. 121-122).

Si bien contamos con catastro urbano, catastro rural, catastros mineros, y aquellos otros que pudiesen surgir por necesidad de organización de la ciudad y del territorio en global. Estas tienen falencias, debido al aislamiento de las entidades generadoras del catastro, como también a las diversas fuentes de cartografía, y entre otras situaciones que se suscitan en el desarrollo de catastro. Sin embargo, desde el aspecto positivo, ha contribuido a la identificación cartográfica que sirva al Estado contar con un instrumento para la toma de decisiones en el desarrollo del país.

Paredes (2018) menciona:

Que se incluye al catastro registral o jurídico, que se hace en la Sunarp, entidad pública conocida como Registros Públicos, lo que busca este catastro es que la realidad física guarde exactitud con la realidad jurídica que busca el sistema registral peruano. (p. 8).

Adicional a los subsistemas catastrales ya mencionados, consideremos al denominado catastro registral o jurídico; este catastro contiene un inventario físico todos los bienes inmuebles que forman parte del territorio nacional, que se encuentran inscritos en Registro de Predios. Al respecto, el Registro de Predios cuando publicita derechos que recaen sobre los predios utiliza como respaldo la información catastral. Asimismo, se dice que la base gráfica de ese catastro no solo está conformada por predios que se inscriben en ella, sino que dicha base gráfica ha sido construida utilizando como fuente la cartografía catastral de las entidades generadoras del catastro.

En tal sentido es este catastro que se encuentra en uso y disposición de los Registros Públicos, información vinculante para los procesos de inscripciones prediales; utilizada como herramienta en la calificación de los expedientes técnicos ingresados a los Registros de Predios.

Catastro urbano

En el Perú, inicialmente la primera entidad generadora del catastro urbano, eran los órganos municipales, quienes se encontraban encargados del manejo territorio municipal, aspecto importante, puesto que, de una manera teórica traería como beneficio a la ciudad, una buena distribución geográfica, información sobre la tenencia, valor y uso del terreno. Al respecto, podemos decir que es tan importante la consolidación de los órganos municipales, puesto que, esta debe proporcionar las características edificatorias y urbanísticas de la ciudad, lo que permitirá contar con una gran herramienta para la toma de decisiones del Estado, lo que contribuyera sobre el territorio municipal. Trayendo como beneficio, el manejo ordenada de la ciudad, contar con la identificación real de las propiedades, entre otros aspectos generales.

Básicamente, el catastro urbano es esa fuente de datos, inventario de todos los predios que se encuentran en la ciudad, que tiene como prioridad establecer la identificación física, económica y jurídica de la propiedad.

En términos generales, el catastro urbano es un instrumento de información basado sobre las parcelas, predios, suelo, tierra, vale decir, aquello que se sujeta al catastro. Desde el aspecto físico que lo caracteriza, consiste en la personalización individualizada de la descripción de los linderos del predio o edificaciones construidas de una propiedad. En el aspecto jurídico que lo caracteriza, consiste en determinar el derecho de propiedad y posesión con los predios que se encuentran sujetos al catastro. Y en el aspecto fiscal, contribuye a la determinación de los tributos por el valor de los predios sujetos a dicho catastro. Por lo que podemos decir que la información catastral es esencial desde diferentes aspectos.

Linares (2005) anuncian que “desde 1856 las municipalidades tenían competencia para la elaboración de catastro. Desde un principio, se buscaba que las entidades municipales tengan a cargo la generación catastral sobre los predios de su jurisdicción” (p. 121).

En la práctica el catastro urbano no sido desarrollado eficientemente, puesto que, para las entidades municipales le ha sido complicado llevar a cabo la administración del territorio, desde el aspecto físico, jurídico, fiscal y económico. Le ha resultado muy difícil administrarla, dado que, al no contar con una información integrada, estandarizada, unificada, dicho en otras palabras, no cuentan con información eficiente y actualizada. Ante esta situación, es necesario que, los órganos municipales ejecuten la modernización del catastro urbano. Además, en tiempos presentes el catastro urbano es prácticamente una fuente de información excelentísima para el ordenamiento urbano, dado que, al no contarla la sociedad en general estaría perjudicada, puesto que, no se desarrollaría un eficiente ordenamiento y planificación urbana en la ciudad.

En el país. Por otro lado, define que este catastro urbano a cargo de las municipalidades, llamado también catastro municipal, como un registro de las

propiedades inmuebles ya sean urbanas o rurales, que contienen características propias de la situación física, legal y económica.

Dicho catastro contribuye a la planificación y/o renovación urbana de la ciudad, busca el desarrollo integral del país; como veremos no podemos dejar de lado al catastro, puesto que, resulta un elemento fundamental para el Estado.

El catastro urbano municipal es un aspecto muy importante para la organización territorial, de dicho inventario se recaba la información gráfica de cada unidad inmobiliaria. Todo ello para distintos fines, como el de mejorar el ordenamiento territorial, facilitar las tomas de decisiones para el mejoramiento y acondicionamiento de las ciudades, para la administración tributaria de los predios de su jurisdicción y entre múltiples finalidades.

Por otro lado, se dice que el catastro urbano no ha tomado fuerza en el país por los órganos municipales, como se ha explicado precedentemente, ello se debe que, esta entidad no cuenta con una información matriz del catastro, vale decir, no tienen un catastro estandarizado o unificado que sirva de apoyo a realizar su sistema catastral.

Si bien es cierto que, inicialmente la primera entidad generadora del catastro urbano, eran los órganos municipales, podemos decir que también existe otra institución encargada del catastro urbano, sin embargo, dicha facultad se encuentra delimitado. Siendo el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri, esta institución cumple el rol centralizado, esto es realizar exclusivamente la formalización de la propiedad sobre asentamientos humanos, quiere decir formalizar las posesiones informales, siempre y cuando la posesión que se ejerza sea directa, continua, pacífica y pública. Al respecto, debemos entender que aquella posesión informal, son posesiones que se caracterizan por ostentar una propiedad sin título de dominio.

Paredes (2018) anuncia que:

Cofopri tiene la competencia de desarrollar el catastro urbano y rural, sin embargo, ello no es desarrollado a todo el nivel nacional, puesto que, solo se encuentra facultado exclusivamente en aquellas zonas considerada como asentamientos humanos, y aquellas posesiones u ocupaciones informales. Ello se debe a que las entidades municipales tienen la competencia de realizar sus propios catastros. (p. 20).

Conforme se ha mencionado, inicialmente no existía una única entidad generadora del catastro urbano. Recientemente tenemos la promulgación del Decreto legislativo N.º 1365 de fecha 22 de julio de 2018, que versa sobre desarrollo y consolidación del catastro urbano nacional, realizado en análisis del fondo del mencionado dispositivo legal, se tiene que se designa a un solo ente rector, para que lleve a cabo la integración del catastro urbano.

Siendo el ente rector el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Ente rector que tiene la responsabilidad y obligación de unificar la información existente sobre el catastro urbano. Para ello, las entidades municipales y aquellas otras entidades públicas generadoras del catastro urbano deben remitir al ente rector la información catastral que tienen a su cargo.

Catastro rural

Inicialmente el PETT, Cofopri, y los gobiernos regionales tenían a cargo de la elaboración del catastro rural. Ello se debe que, a la falta de una regulación propiamente dicha sobre el catastro en general, existía múltiples entidades que se encargaban de la elaboración del catastro.

Quien da inició la actividad del catastro rural, fue el PETT llamado también como el “Proyecto Especial de Titulación y Catastro Rural”, que en su posterior fue asumido por Cofopri. Por otro lado, define al catastro rural, como aquel dispositivo de registro de predios de uso agrícolas y pecuarias, de propiedad de personas naturales o jurídicas.

Remontándonos en una línea temporal, es a partir de 1992 que el PETT parte del objetivo de cumplir con la línea estrategia planteada en el plan del gobierno peruano, de contar un catastro rural moderno. A comienzos del 2007, Cofopri asume la labor que realizaba el PETT, dada su autonomía descentralizada a fin de contribuir con la generación y actualización del catastro rural.

Esto cambia, desde el año 2016, debido que la administración del catastro rural pasa a cargo del Ministerio de Agricultura, quien asume la competencia para el saneamiento y titulación de los predios rurales, con el objetivo de la formalización de posesiones y propiedades de comunidades nativas, campesinas, y predios rurales individuales, que se encuentran localizadas en zonas de cejas la selva, zonas localizadas en la sierra y otros departamentos. Todo ello con el fin de darle la formalidad legal a las posesiones o comunidades nativas, campesinas y rurales.

Catastro minero

Para poder identificar los límites y vértices de las concesiones minera se requiere de un inventario actualizado.

Mediante Ley N° 26615 promulgada en 1996 se crea el catastro minero, teniendo el objetivo de la identificación física y superficial de los límites de las concesiones mineras en coordenadas oficiales. El INACC “Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero”, era el organismo público competente para administrar el catastro minero. Por otro lado, el catastro minero es definido como aquel inventario físico, que brinda información sobre la identificación de los linderos y coordenadas de las concesiones mineras.

En el año 2007, la INAAC es fusionada con Ingemmet “Instituto Geológico Minero y Metalúrgico”; en la práctica la toma de decisiones para los permisos de ejecutar un proyecto minero, el catastro minero es una herramienta valiosa para la toma de decisiones.

Catastro registral

El catastro registral es una base grafica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Sunarp, básicamente es su propia base gráfica, que en un

principio fue alimentada de la cartografía nacional, de las entidades generadoras del catastro, vale decir de Cofopri y entidades municipales. A dicha base es integrada todos predios que son inscritos en el Registro de Predios. Básicamente, el catastro registral resulta vinculantes en los procesos de inscripciones registrales.

A nivel nacional la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a partir del año 2003, incorporó áreas de catastros en todas sus oficinas, llamado también “El catastro registral” o “Catastro del registro de predios”. Con la finalidad de construir una base gráfica registral para la calificación de expedientes técnicos, y garantizar los fines de la seguridad jurídica.

En tiempo remotos desde 1888, la Sunarp no contaba con una base gráfica registral, no contaba con un instrumento de apoyo, que sirviera como consulta de vida extraregistral de la propiedad. Se basaba en los documentos aportantes por los titulares, limitándose a requerirle mayor información del predio. Es por ello, que en el año 2003 se incorpora una oficina de catastro en todas las Zonas Registrales. A fin de contar con un instrumento eficiente que le permitiera tener las características especiales de la propiedad.

Entidades generadoras del catastro

Sunarp

Mediante Ley N.º 26366, de fecha 20 de julio de 2004, se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, dada la finalidad de preservar el ejercicio de la función registral del país. Conforme al artículo 10 de la acotada Ley, la Superintendencia de los Registros Públicos, en adelante Sunarp, es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, que goza de personería jurídica de Derecho público, con autonomía funcional, jurídico, registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia.

Con la Ley N.º 28294, de fecha 21 de Julio de 2004, ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, se dispone que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos conforme el

Sistema Nacional Integrado de Información Catastral, otorgándoles las atribuciones de generación catastral, así como también, de sus respectivas actualizaciones, mantenimiento y administración del catastro que ostenten.

Portillo (2007) señala que:

Por disposición legal de la Ley n.º 28294, la Sunarp forma parte del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral, por otro lado, en calidad de presidir el Consejo Nacional del Catastro, tiene la función de monitorear el fiel cumplimiento la esencia de la Ley y su Reglamento. Realizando entre otras funciones de coordinación, supervisión y asesoramiento sobre las actividades de generación de catastral, ejecutadas por las diferentes entidades generadoras del catastro (p. 41).

Cofopri

Mediante el Decreto Legislativo N° 803, de fecha 11 de abril de 1999, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, en adelante Cofopri, goza de personería jurídica de Derecho Público, con autonomía funcional, administrativa, técnica, económica y financiera. En un organismo descentralizado, encontrándose adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Esta institución ha generado catastro exitoso, de por sí, es la institución que goza de experiencia para gestionar, actualizar y ejecutar catastro a nivel nacional.

IGN

Mediante Ley N.º 27292, de fecha 23 de junio del año 2000, se creó el Instituto Geográfico Nacional, en adelante IGN, el cual goza de personería jurídica de Derecho Público, el cual se constituye de autonomía administrativa, técnica y económica. Esta institución pública es descentralizada, adscrita al Ministerio de Defensa.

Entre las atribuciones de carácter general tiene prioridad la elaboración y actualización de la cartografía nacional y oficial del Perú, resultando un gran aporte verídico de gran utilidad para las instituciones públicas y privadas, cuya finalidad es aportar con el desarrollo del país. Así, como también, entre las atribuciones de carácter específico tiene la potestad de realizar el levantamiento cartográfico para el

país, en cumplimiento de sus funciones se encarga a nivel nacional de la identificación gráfica, la misma que puede ser utilizada por otras entidades generadoras del catastro para la ubicación predial con el fin de generar y actualizar el catastro.

Principios catastrales

Con la promulgación de la Ley N.º 28294, de fecha 21 de Julio de 2004, ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, se considera principios primordiales que sirven de base para la unificación del catastro nacional del país.

Integración de Información catastral

Con este principio las entidades generadoras de catastro tendrán prioridad de la incorporación y elaboración del catastro, y si no cuentan con catastro deberán ejecutarlo e integrarlo en sus registros, todo ello con el fin de contar con un catastro unificado e integrado en su totalidad, y evitar la desigualdad de información catastral.

La esencia de este principio es integrar el catastro, para ello las entidades generadoras del catastro deberán realizar la actualización de la información catastral que ostentan, vale decir, deberá utilizar la información catastral realizada con anterioridad y contrarrestarlo con la información catastral actual.

Para la integración del mismo, se utiliza la base de datos catastrales, lo cual comprende la representación gráfica predial que advierten y dan a conocer las características físicas, económicas, y jurídica de los predios. Ello comprende la realidad predial, la identificación mediante el código único catastral o código referencial catastral, en caso de predios con inscripción registral se señala el número de la partida, la identificación del titular catastral, las medidas perimétricas del predio, y toda aquella información que los entes generadores han estimado conveniente.

Se considera la cartografía básica, que representa la realidad gráfica del país, la misma que es utilizada como directriz por las entidades generadoras del catastro para ubicar los predios materia de levantamiento catastral, también puede ser utilizada para otras finalidades.

Se busca medios alternativos con información catastral para lograr e impulsar el fortalecimiento y desarrollo catastral a nivel nacional. Prácticamente, lo que se busca con la integración de la información catastral es relacionarla con la información registral, a fin de lograr la representación predial con las características físicas y jurídicas del mismo, a fin de prevalecer los derechos del mismo.

Veracidad

Con este principio las entidades generadoras de catastro al generar el catastro y/o actualizarlo, sea la actividad que haga, se presumirá que la información que proporcione representa la vida física del predio, dicho en otras palabras, representara con exactitud la realidad física de la propiedad.

Como se ha indicado, el catastro proporciona información valiosa, tal como, información física, económica, jurídica y multifinilaria, aportación útil para el país, que en muchas veces se recurre a esta herramienta para encontrar la solución a los problemas que se suscitan por la propiedad. Más aun, cuando este instrumento a nivel internacional, específicamente por la Organización de Estados Americanos mediante actividades de promoción está buscando que sus Estados miembros fortalezcan el sistema de catastro y registro, ello con la finalidad de fortalecer un consolidado Estado de derecho, así como de favorecer con una gestión eficiente y la mejora del territorio nacional.

Identidad

Con este principio las entidades generadoras de catastro identifican la realidad física del predio, representa la realidad territorial de la propiedad, con la finalidad de contar con información catastral teniendo como fuente principal el espacio físico y espacio geo Figura. Cabe advertir que, dicha identificación es independiente al carácter de la figura de la posesión o dominio del mismo. Actualmente las entidades generadoras del catastro están identificando al predio con un código de referencia catastral, la asignación es temporal, dado que, será removido por el código único catastral, al que se le denomina CUC.

Por mandato legal, a raíz de la promulgación de la Ley del Catastro y su Reglamento, las entidades generadoras del catastro, se encargan de asignar un CUC,

lo cual está compuesto por doce números, según criterios adoptados y distribuidos por el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios. Para la asignación del mismo, se tendrá en consideración desde la numeración de los predios hasta las características del predio y distrito en el que se ubica la propiedad.

Frente este contexto legal, las entidades generadoras del catastro solo asignan el CUC a los predios que se localizan en zonas catastradas, para ello, los titulares deberán gestionar la asignación del mismo ante la entidad correspondiente. Para la asignación del CUC en zonas no catastradas, intervienen los servicios de un verificador catastral a cuenta del titular, quien tendrá el rol de realizar el levantamiento catastral y gestionarla ante la entidad correspondiente.

Normatividad del catastro

Debido que, en nuestra legislación registral existía diversas instituciones que se encargaban de la generación de la cartografía en el país, quiere decir existía duplicidades de funciones para cada institución. Peor aún, con la pluralidad de los entes generadores del catastro, no existía una única base gráfica de consulta que permitiera a las autoridades obtener información relevante para la toma de decisiones, sobre problemas suscitados de la propiedad.

Es por ello que, el Estado Peruano se vio en la necesidad de implementar una Ley, delimitando las funciones de los entes generadores, a fin de que no existiera duplicidades de funciones. Cabe indicar, que mantuvo los diversos entes generadores, toda vez que, el territorio peruano es tan extenso, como para que una sola institución se encargará de la generación del catastro. Por el contrario, si bien esta Ley pretendía un mejor desarrollo catastral esto no se ha dado a la fecha, puesto que, no se ha llegado a implementar de manera precisa la Ley N.º 28294 y su reglamento, por lo que, para una mejora en este ámbito se requiere algo más que el desarrollo de leyes.

En nuestro país la información catastral se encontraba dispersa en los diversos diferentes niveles de gobierno. Ante la falta de una unificación global de la información catastral que contribuya al desarrollo sostenible, el gobierno peruano propagó la Ley

N.º 28294, que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, con la finalidad de promover la integración y unificación de los estándares, nomenclaturas y procesos técnicos de las entidades generadoras de catastro en el país.

La política del Estado en Perú, es mantener un sistema catastral integrado, prácticamente busca que las entidades generadoras de catastro se encuentren coordinadas entre sí. Teniendo la principal política de reforzar, actualizar, y general el catastro sobre aquellas zonas que no se encuentran catastradas. Ello significa realizar el catastro sobre aquellas tierras que no se encuentran identificadas en la cartografía nacional, esto significa contribuir al ordenamiento territorial y la planificación territorial, que desde, un aspecto beneficio a la sociedad, permitirá que las autoridades competentes puedan ejecutar proyectos, obras, servicios, generando así el desarrollo económico, propiamente un desarrollo sostenible.

Importancia del catastro

La importancia de catastro radica un aspecto global de la propiedad, va más allá, del aspecto físico, económico, jurídico, fiscal. En términos generales implica una visión multifinalitaria, que contribuye al desarrollo integral de la propiedad. Podemos decir que, el catastro refleja la vida extraregstral de la propiedad, en todos sus aspectos.

Guimet (2003) afirma que:

Disponer de un buen catastro es de gran importancia para cualquier país, puesto que, sirve como instrumento necesario y útil para las administraciones públicas y de la sociedad. Porque además de ser una fuente de información de los bienes inmuebles, en relación a las características, titularidad, uso, y valor, complementa el marco de seguridad necesario para el tráfico jurídico y desarrollo económico de los países. (pp. 21-22).

El catastro a disposición de la administración pública implica una fuente, herramienta, inventario, como quiera decirse, pero lo que es cierto, es que es,

trascendental para la solución de problemas de la tenencia de la propiedad, puesto que contiene datos especiales que permiten la identificación de los predios, que en muchos casos se requiere saber para la solución de patologías registrales que se suscitan en el Registro de Predios.

El Registro de propiedad inmueble y el Registro de predios

En Perú, dada la influencia del sistema registral de España, cabe recordar que, en base a dicha influencia, se creó el Registro de la Propiedad Inmueble mediante Ley de 2 de enero de 1888, hecho que es considerado como un gran cambio radical. Nuestra legislación desde tiempos remotos no contábamos con una institución que publicitara los derechos reales provenientes de algún titular sobre su propiedad. No obstante, anteriormente se trató de dar inscripciones, pero no de dar publicidad a la propiedad, sino que, las inscripciones estaban referida a únicamente a las hipotecas que recaían sobre algunas propiedades, ello era respaldado por un escribano, quien era una persona encargada de registrarlo en un libro.

En este contexto histórico no existía una institución pública que velara por la protección jurídica de la propiedad. Peor aún, tampoco existía un registro de base cartográfica que delimitara con exactitud y precisión las características especiales de la propiedad.

Guerra (2018) manifiesta que:

El Código Civil de 1852 no regulaba los Registros públicos ni el Registro de propiedad inmueble, dado que, regulaba el oficio de hipotecas, quiere decir un escribano solo se dedicaba a la publicidad de hipotecas y cargas sobre los bienes inmuebles, registrándolo en un libro. (p. 11).

Tras la preocupación del Estado, frente a los retos que se suscitaban por la propiedad, se vio en la necesidad de dar el nacimiento de una institución pública, que se encargará de dar publicidad formal y material de la propiedad, como institución del derecho real, se centra en priorizar y brindar la seguridad jurídica, debido que la propiedad puede ser afectada en el desarrollo del tráfico jurídico, así mismo este registro no es requisito indispensable para la adquisición de la propiedad.

Cusi (2014) refiere que:

Mediante Ley N.º 1888, se creó el Registro de propiedad inmueble en el Perú, con fecha 02 de enero de 1888, surgiendo así el nacimiento de una institución registral, encargándose de las inscripciones de los actos que constituya, tramite, modifique o extingan derechos reales; dicho registro se encontraba bajo la dependencia de la Corte Suprema de Justicia. (p. 12).

Habiéndose estimado reformar el Código Civil de 1852, se consideró que el Registro de Propiedad debería encontrarse regulado por el nuevo código que entraría en vigencia; habiéndose considerando en un principio que la publicidad registral debería ser constitutiva, quiere decir, bajo un sistema Torrens, ello significa que dicha publicidad debería ser obligatoria, para adquirir la condición de propietario. Sin embargo, no se consideró el sistema Torrens, puesto que, aun no contábamos con un buen catastro que brindara exactitud y precisión de características de la propiedad.

Guevara (1996) señala que: “las normas del Código Civil de 1936, específicamente las previstas en la sección quinta del libro IV de los Derechos Reales, se encontraba regulado los Registros públicos” (p. 15).

El Código consideró que la publicidad registral de la propiedad sería declarativa, mas no constitutiva, debido a la falta de implementación del catastro en el territorio nacional; vale decir, nos encontramos que la inscripción de propiedades en los Registros de Predios es declarativa, es la publicidad de un derecho real ya constituido por sí mismo. Sin embargo, en el tráfico jurídico de bienes inmuebles, requiere ser publicitada para proteger dicho derecho real constituido frente a terceros.

A diferencia de la Ley N° 1888, donde los Registros públicos se encontraban bajo la dirección de la Corte Suprema de Justicia, es con la promulgación del Código Civil de 1936 que la figura cambia, así lo prevé su artículo N° 1038:

Los Registros Públicos están bajo la dirección de la Junta de Vigilancia formada por el Primer Ministro, un magistrado de la Corte Suprema designado por ella, el director del Programa Académico de Derecho de la Universidad Nacional

Mayor de San Marcos, el Decano del Colegio de Abogados de Lima y el director de los Registros Públicos.

Como veremos, existía un comité especializado bajo la intervención de distintos funcionarios de entidades públicas, quienes se encontraban a cargo de la dirección del Registro de Propiedad Inmueble; con el propósito de brindar eficiente servicio. Tras la entrada de vigencia de Código de 1984, los Registros Públicos ya se encontraban regulado en un propio libro del Código Civil, apartado de la sección del libro de Derechos Reales, como anteriormente lo estaba en el Código de 1936. Ya en su propia sección clasifico los tipos de registros existentes, básicamente son registros independientes de bienes muebles e inmuebles.

Cárdenas (2003) señala que:

El Código Civil del Perú vigente desde el 14 de noviembre de 1984, en su libro IX de los Registros públicos, clasifica los siguientes: Registros de propiedad inmueble, Registros de personas jurídicas, Registro de mandatos y poderes, Registro personal, Registro de testamentos, Registro de sucesiones intestadas, y Registros de bienes muebles. Los mismos que se encuentran regulados por el mencionado código, además de sus leyes y reglamentos especiales; incluyéndose los registros de naves, aeronaves, prenda agrícola y los demás regulados por sus leyes especiales. (pp. 208-209).

Posteriormente desde la publicación de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, de fecha 24 de octubre de 1994, nuestro sistema registral peruano está a cargo de un organismo descentralizado autónomo del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, siendo la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Al respecto, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos refiere que con la Ley N.º 26366 se inicia el proceso de modernización de Estado. Con la normativa mencionada se pretende integrar los Registros públicos existentes en el país, conformándolos por el Registro de Personas Naturales, Registro de Personas

Jurídicas, Registro de Propiedad Inmueble y Registro de Bienes Muebles. Tras la creación de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos se inició un proceso de modernización y fortalecimiento en el Perú, institución que se encontrará a cargo de brindar seguridad jurídica de la propiedad en el tráfico inmobiliario.

Desde un principio los Registros Públicos, buscó brindar protección a los propietarios, aquellos que ostentan derechos reales; esto quiere decir busco brindar seguridad jurídica a través de la publicidad, lo cual daba oponibilidad frente a terceros.

Son orígenes del Registro de predios, a) El Registro de Propiedad Inmueble, b) Registro Predial Urbano y c) Sección Especial de Predios Rurales.

Calmet (2013) refiere que:

La Ley N.º 1888 de fecha 02 de enero de 1888, creó el Registro de Propiedad Inmueble en el Perú; mediante el Decreto Legislativo N° 495 de fecha 15 de noviembre de 1988, creó el Registro Predial Urbano, bajo la denominación de Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares. Lo novedoso de este sistema registral es ver considerado como título inscribible al formulario registral, pudiendo ser firmando por un notario, abogado, y en caso correspondiese de un verificador; y, por último, el Decreto Legislativo N° 667 de fecha 13 de septiembre de 1991, creó el Registro de Predios Rurales, el cual también consideró al formulario registral como documento de sustento a las inscripciones, y en su posterior por el Decreto Legislativo 860 de fecha 18 de octubre de 1996 y el Decreto Legislativo 803 de fecha 15 de marzo de 1996. (pp. 22-23).

Siendo función y atribución de la Sunarp dictar normas técnico-registrales con la finalidad de regular las inscripciones y supervisar las publicidades de actos y contratos, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, de fecha 17 de noviembre de 2003, aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siendo derogada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-

SUNARP-SN, de fecha 04 de mayo de 2013. Conforme se desprende del artículo 2 del anterior precepto legal.

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

Duplicidad de partidas

La duplicidad de partidas es una patología registral, propiamente es un problema registral que se suscita con frecuencia en la vida registral, ello significa, que sobre una misma propiedad existen varias inscripciones registrales, vale decir, significa la existencia de pluralidades de propietarios. Es más, al hablar de duplicidad de partidas, también implica la presencia de superposición parcial o total sobre una propiedad con otras propiedades. Y, por ende, surge los problemas que se suscitan por quien o quienes tienen el mejor derecho de propiedad.

El Registro de Propiedad Inmueble se encuentra afectado por problemas de doble inmatriculación o superposición de áreas, esto es a consecuencia de las inscripciones iniciales, donde no se consideraba el tema de ubicación de áreas, linderos, y medidas perimétricas del predio a ser inscrito, peor aún, no se contaba con medios ni técnicas cartográficas para corregir los errores en el área registral.

Las causas que provocan la existencia de duplicidades en las partidas registrales suelen ser muchas, pero principalmente se debe a la inexistencia de un buen catastro multipropósito, quiere decir la inexistencia de un catastro coordinado con los otros entes generadores. Siendo así, frente a estos problemas relacionados con el catastro, y siendo este un elemento prescindible para el Registro de Predios, suelen ocurrir en dicho registro patologías registrales, quiere decir ocurren situaciones relacionados con la propiedad poniéndolas en peligro.

Sobre el particular el actual Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN, Artículo 56º, es un instrumento técnico

legal del Registrador Público, vale decir de disposición obligatoria para la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; tal instrumento define el concepto de duplicidad de partidas registrales:

Existe duplicidad de partidas 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 conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

La duplicidad de partidas según el contexto normativo precedente, se materializa cuando para un mismo bien mueble o inmueble inscrita en los Registros Públicos, quiere decir publicitada en una partida registral existen sobre ella otras partidas registrales, dicho en otras palabras, existe más de una partida registral para un mismo bien. No obstante, también se considera duplicidad a la existencia de superposición total o parcial de áreas sobre un mismo predio.

Porras (2017) manifiesta:

Cuando frecuentemos el fondo de la duplicidad de partidas en el Registro de Predios nos hallaremos inclusive en tres supuestos: a) La existencia de más de una partida registral hacia el mismo predio; b) Superposición parcial de áreas inscritas en partidas de distintos predios y; c) Superposición total de áreas inscritas en partidas de distintos predios (p. 13).

Frente a esta patología registral se requirió de un trabajo técnico-jurídico especializado para determinar las afectaciones de áreas y límites en casos de superposición de inmuebles, que, por lo general, suelen ser los más frecuentes que las duplicidades de inscripción. No obstante, el registrador debe evaluar eficientemente los criterios determinantes para las inscripciones de predios, a fin de descartar doble inmatriculación, quiere decir la existencia de más de una partida registral para un mismo predio.

Causas de duplicidad de partidas

Considerando a la legislación española, debido a la influencia de esta en el Perú, y por ende el nacimiento de una institución u organismo, por decirlo así, que se encargaría de las inscripciones y brindar publicidad a los actos que emanen de derechos reales, ello es los Registros Públicos. En este contexto, recurrimos a dicha legislación tomando como base cuales fueron las causas de la existencia de doble inmatriculación.

Clemente (2007) sostiene que:

La doble inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad constituye una grave deficiencia del funcionamiento del sistema registral, cuyas causas se encuentran en: El defectuoso sistema registral de identificación de fincas, la falta de un buen catastro, la simplicidad de los medios de inmatriculaciones, entre otros (p. 5).

Frente a ello, podremos decir que, en nuestra legislación peruana, las causas de los problemas de duplicidades de partidas registrales, no dejan de ser las mismas. Puesto que, frente a un sistema declarativo de las inscripciones de las propiedades en los Registros de Predios, donde dicho sistema de por si responde que, la situación registral en el Perú no se encuentra desarrollada en su totalidad, debido que al no contar con un buen catastro de por si no podrá brindar un servicio eficiente, ni mucho menor garantizar la seguridad jurídica de la propiedad que se busca. Por otro lado, también las causas responden a la falta de una calificación técnica-registral compleja, que permita advertir o evitar la existencia de patologías registrales.

Gonzales (2002) sostiene que:

Lamentablemente es frecuente la duplicidad de partidas de predios en el Registro de Propiedad Inmueble, teniendo como origen la carencia de una base gráfica en las inscripciones de predios, por no contar con la necesaria base catastral. Por lo tanto, resulta imposible tener seguridad (p. 23).

Esto surge desde mucho antes, debido a que, en el año 1888, fecha en que se creó el Registro de la Propiedad inmueble, las inscripciones era meramente una descripción literal, donde la característica de los linderos y medidas del predio era tan genérica como la siguiente: Por el frente: con propiedad de terceros en línea recta; por la izquierda: con unos árboles frutales; por la derecha: con un cerro en línea sinuosa; por el fondo: con un arroyuelo. Refiriendo así, que esta descripción no permite ni con la utilización de medios modernos poseer una idea de la característica de los linderos y medidas del predio inscrito. Más aun considerando que las inmatriculaciones de mayor antigüedad carecen de planos y memorias descriptivas que puedan complementar la descripción literal imprecisa o ambigua.

Clases de duplicidad de partidas

El Reglamento General de Registros Públicos establece cuatro supuestos de duplicidad de partidas, encontrándose regulados por los artículos 58, 59, 60 y 61, siendo así, tenemos duplicidad de partidas idénticas, duplicidad de partidas con inscripciones compatibles, duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición, y por último duplicidad generada por aparición de partidas perdidas. No obstante, cabe indicar que las duplicidades con inscripciones incompatibles son las más complejas en la vida registral, dado que se presencia la existencia de distintos titulares reclamando una misma propiedad. Por lo que, el registrador busca dar solución acudiendo a la información catastral que obra en la Sunarp.

Duplicidad de partidas idénticas

La duplicidad de partidas idénticas se encuentra regulado por artículo 58 del Reglamento General de Registros Públicos. Ante supuesto, de partidas registrales duplicadas se caracterizan por contener las mismas inscripciones o anotaciones; frente a este supuesto la gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua. Siendo así, el registrador dejará constancia que, sobre la partida abierta, quiere decir la partida más antigua, contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada.

En este tipo de duplicidad de partidas idénticas, no suelen surgir oposición frente al procedimiento al cierre de partidas, puesto que, al ser idéntica, quiere decir partidas con las mismas inscripciones o anotaciones se busca corregir el error

producido en los Registros Públicos. No obstante, cabe indicar que las partidas idénticas se tratan del mismo propietario o titular de algún derecho real.

Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

Gálvez (2014) sostiene:

Se encuentra regulado por artículo 59 del Reglamento General de Registros Públicos. Frente a un supuesto de duplicidad con inscripciones compatibles, dicho de otra manera, imaginemos que para un determinado predio se creó inicialmente una partida 'x', y por alguna razón, en su posterior se apertura una partida 'y', realizándose inscripciones y anotaciones indistintamente en ambas partidas. Como consecuencia lógica de esta situación, 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. (p. 125).

Frente a este supuesto, podremos decir, que básicamente guarda similitud con la duplicidad de partidas idénticas, no surge oposición al procedimiento de cierre de partidas por tratarse de partidas correspondiente a un mismo titular. Lo que se busca es publicitar una correcta información, brindar publicidad con exactitud los datos extra registrales de la propiedad.

Duplicidad de partidas con inscripciones no compatibles y oposición

Gálvez (2014) sostiene:

Se encuentra regulado por artículo 60 del Reglamento General de Registros Públicos. Esta duplicidad de partidas con inscripciones no compatibles, es el supuesto más complejo, puesto que existe incompatibilidad de derechos inscritos en partidas diferentes y por ende colisiona el derecho de dos personas, el cual debe ser resuelto en el ámbito administrativo o en su defecto a nivel judicial. Es el único supuesto que se admite oposición, dado a la existencia de los derechos

contrapuestos de los titulares de los derechos inscritos en partidas diferentes. (p. 146).

Esta duplicidad con inscripciones no compatibles, o llámese con inscripciones incompatibles, es el único supuesto que existe oposición al procedimiento de cierre de partidas, puesto que, varios titulares buscan reclamar la propiedad, ello quiere decir que sobre un mismo bien inmueble, existen varios titulares inscritos por la misma propiedad.

Duplicidad generada por aparición de partidas extraviadas

Se encuentra regulado por artículo 61 del Reglamento General de Registros Públicos. En el caso de duplicidad generada por aparición de partidas extraviadas, dicho de otra manera, imaginemos que con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral que se extravió, aparece la partida perdida, la gerencia registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original, salvo que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá esta. Ello resulta lógico, puesto que, se mantiene la partida registral que contenga los asientos completos.

La duplicidad generada por aparición de partidas extraviadas, al igual que la duplicidad con inscripciones compatibles e idénticas, busca corregir la patología registral. No existiendo oposición alguna, dado que no hay presencia de múltiples titulares que reclamen un mismo bien; básicamente se trata de corregir un aspecto de formalidad de las partidas registrales, partiendo que para un mismo bien solo debe existir una sola partida.

Procedimiento de cierre por duplicidad

El procedimiento de cierre por duplicidad de partidas, es no contencioso, cuyo objetivo es el cierre parcial o total de una de las partidas registrales involucradas en la duplicidad advertida por el registrador. Surge un cierre parcial, cuando se advierta superposiciones de predios, y un cierre total, en el caso de dos partidas idénticas.

El registrado resuelve sobre la base de la información que obra en su archivo registral, ello responde a la presunción de certeza y exactitud que refiere el principio de legitimación.

En tal caso, un procedimiento de cierre de partidas responde cerrar una partida o partidas, manteniendo la más antigua en el caso de duplicidades de partidas incompatibles, en el caso que no surgiera oposición alguna. Lo cual es diferente a los otros tipos de duplicidades, donde no surge controversia alguna por otros titulares, solo se busca corregir el error registral.

Informe del área de catastro

En la Sede Registral es importantísimo el pronunciamiento del área de catastro, resultando vinculante para el registro de predios, conforme lo ha establecido al X Pleno del Tribunal Registral. El acotado pleno dispone que, el área de catastro al momento de realizar su informe debe considerar los aspectos netamente técnicos, y en cuanto a la aplicación o no de las normas jurídicas y principios registrales es de competencia del registrador público.

Inicio del cierre de partidas

El inicio de cierre de partida por duplicidad se inicia en las Unidades Registrales, al respecto debemos comprender que, como así lo señala el artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos, para el caso que exista una propiedad inscrita y exista más de una partida registral estamos ante la figura de duplicidad. El mismo articulado también dispone que existe duplicidad cuando se da la situación de superposición total o parcial de áreas por diversos predios. Ante la existencia de casos de duplicidad de partidas, es la unidad registral quien dispone que se publicite la existencia del mismo en las partidas registrales afectadas, en su calidad de ser una unidad registral de primera instancia asume la competencia de iniciar y concluir el procedimiento, salvo que se susciten caso de conflictos de interés, lo cual se resolverá en la vía judicial correspondiente.

Principios registrales

Se llama principios a las orientaciones o directrices de un determinado sistema, que vienen a ser el resultado de la sintetización registral. Diversos autores coinciden

en que los principios registrales son reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y además pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo.

Asimismo, los principios son los resultados conseguidos mediante la generalización técnica de parte del ordenamiento jurídico y los conocidos en la materia, dado que cuentan deben contar con una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

También se pueden definir como juicios e ideas que en esencia orientan y direccionan a un determinado sistema registral en un determinado país. Entre los principios más relevantes tenemos los que se detallan a continuación:

Especialidad

Por este principio debemos comprender que, se deberá apertura una única partida registral por cada bien o persona jurídica, prácticamente debe existir una sola partida independiente donde se extienda las respectivas inscripciones, ello con la finalidad de evitar la existencia de duplicidad registral. Para mantener un registro totalmente ordenado y brindar la eficiente publicación del mismo, nuestro sistema registral adopta el sistema de folio real y personal.

El fin del acotado principio es lograr la individualización de los derechos a inscribirse, por ello, la técnica registral es la del folio real y personal, lo cual implica que por cada bien o persona se apertura una única partida registral. Este principio manifiesta una triple dimensión: la individualización del bien o persona, la identificación del titular inscrito, la descripción del derecho inscrito, ello con la finalidad de lograr con la identificación del predio.

Mediante la Resolución N.º 454-96-ORLCR, el Tribunal Registral estableció que, en conformidad con el principio de especialidad, para los casos de inmatriculaciones de predios se apertura partidas registrales independientes, dichas inscripciones independientes tiene como finalidad la no apertura de más de una partida registral por el mismo bien inmueble. Como es de advertirse, con este principio se busca evitar fenómenos registrales, tales como los casos de duplicidad de partidas.

Legitimación

Por este principio debemos presumir que toda inscripción y el contenido del mismo goza de exactitud y validez, no obstante, esta presunción no podría ser absoluta, dado que, mediante pronunciamiento judicial, registral y/o arbitral podría rectificarse o declararse la invalidez del mismo.

Al respecto de los criterios emitidos por el Tribunal Registral mediante las Resoluciones N.º 229-2004-SUNARP-TR-L, N.º 185-2004-SUNARP-TR-L, N.º 102-2004-SUNARP-TR-L y entre otros, ha establecido que no procede rechazar las inscripciones de títulos cuando se cuestione los documentos de inscripción, si no se ha demostrado judicialmente o por la vía correspondiente la invalidez del mismo, dicho en otras palabras, si no hay inscripción alguna de la nulidad del asiento inválido.

En este contexto, las inscripciones no son absolutas de por sí, no son constitutivas de actos o contratos, porque admite prueba que demuestre lo contrario. No obstante, con el principio acotado la adquisición o transferencia del bien inmueble inscrito en el Registro de Predios se protege al titular registral.

Prioridad excluyente

Con este principio ante la existencia de una propiedad inscrita genera ciertos derechos reales al titular, lo cual imposibilita la inscripción de un título incompatible, la finalidad y esencia del principio es obstaculizar que terceras personas se inscriban afectando los derechos del titular ya inscrito.

Por regla general, la prioridad de este principio es otorgar el mejor derecho al que se encuentra inscrito, de modo tal, que ningún tercero pretenda inscribirse con un título incompatible o al que se encuentre pendiente de inscripción. Este principio protege al titular registral, de modo que, no pueden ser inscritos simultáneamente derechos no compatibles.

En este contexto, mediante la Resolución N.º 106-95-ORLC/TR el Tribunal Registral ha establecido que, no podrá extenderse una inscripción cuando el título a inscribirse no coincida con los asientos registrales inscrito, no siendo procedente inscribir un título incompatible sobre el registrado, aunque la misma sea de fecha anterior.

2.2. Triangulación

Teoría

En el presente desarrollo de tesis acoge la teoría general sistema, formulada en 1940, por un autor de nacionalidad austriaca, cuyo nombre es Karl Ludwig Von Bertalanffy. Esta teoría busca ser una herramienta esencial que puede ser compartida por las diferentes ciencias sociales, así como una herramienta integradora para la solución de problemas suscitados en los diferentes campos.

Rodríguez (2015) según la investigación de la carencia de un catastro inmobiliario se debe a que:

El registro es impreciso y está recargado por tareas que no le corresponden; sin embargo, los Registros Públicos cumple con su finalidad específica, ello de brindar publicidad de los actos proveniente de derechos reales; pese a la carencia de este importante medio técnico de apoyo. (p. 12).

Frente a esta situación la teoría de general de sistema, el catastro funcionaría como una herramienta fundamental de referencia en la producción de las infraestructuras de datos espaciales, como un inventario de unidades inmobiliarias o un censo de fincas, en el que se precisa descripciones multifinalitarias detalladas, que complementan la consistencia física y características especiales del inmueble.

2.3. Jurisprudencia

La Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR del Tribunal Registral, fundamenta sobre la vinculación que ostenta el informe del área de catastro para el registrador, en cuanto a su aspecto netamente y técnico. No obstante, advierte que, el registrador debe diferenciar los aspectos técnicos de los aspectos de aplicación de las normas y principios registrales, dado que, este último es competencia del registrador.

Al respecto, de la mencionada jurisprudencia destacamos que el informe del área de catastro es vinculante para el registrador, dado que, comunica los aspectos técnicos del predio a inscribirse, como de sus antecedentes registrales, sobre la

existencia de superposiciones de propiedades, y toda aquella información técnica necesaria durante la inscripción registral.

La Resolución N.º 1382-2018-SUNARP-TR del Tribunal Registral, fundamenta que, para inscripciones de predios urbanos se requiere como requisito la solicitud y el plano señalando el código catastral, cuya finalidad es mantener la correlación entre el registro y el catastro; de ello se advierte que el catastro es un elemento fundamental ante el Registro de Predios, a fin de evitar los casos de duplicidad de partidas y otras patologías registrales.

2.4. Norma

El Artículo 16 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, define el siguiente contexto:

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al registro, se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11°, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de catastro.

Como se advierte el catastro es base fundamental para las inscripciones registrales, toda vez que, como instrumento del registrador permite evitar o advertir duplicidades, superposiciones totales o parciales. Todo ello con el fin de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad en el tráfico inmobiliario.

2.5 Definición de términos

Catastro

Berne (2004) definen al catastro como “base, herramienta y documento de información para los ciudadanos y la administración pública, que está orientado a

validar o defender la propiedad. No obstante, es fundamental para el planeamiento territorial del país” (p. 56).

Es decir, es la base de datos que contiene la información física, económica, jurídica y aquellos aspectos relevantes acorde a la propiedad.

Duplicidad de partidas

A la duplicidad de partidas el hecho de haberse aperturado más de una partida registral para el mismo bien, pudiendo ser mueble o inmueble, perteneciente a una misma persona, sea jurídica o natural. Adiciona que este hecho también se considera la superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales de distintos predios.

Es decir que, es un fenómeno registral que se suscita cuando coexisten dos inscripciones para un mismo predio sea total o parcial, lo cual genera vulneración al derecho de propiedad de ambos propietarios.

Partidas registrales

Amado (2013) refiere que “las partidas registrales se encuentran conformadas por los asientos registrales, por lo que, devienen ser unidades de registro susceptibles de inscripción” (p. 25).

Es decir, es el documento que sirve para acreditar la existencia de la propiedad inscrita en los registros públicos, el cuál es identificado por números asignados.

Pedio

Torres (2017) explica que:

El predio es un bien inmueble, que cuenta con relevancia económica, debido a que, en épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad. Es denominado también finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, pues, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano. La propiedad predial es el poder jurídico que

está acordado y tutelado por el ordenamiento jurídico, que permite gozar, disponer y reivindicar un predio. (p. 6).

Principios catastrales

Según el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial del Perú, los principios catastrales son directrices sobre las cuales deberá regirse el funcionamiento de dicho sistema, creado mediante la Ley N.º 28294. Estos se clasifican en ocho principios:

- a) Integración de la información catastral.
- b) Exclusividad; Acceso a la información catastral.
- c) Acceso a la información catastral.
- d) Veracidad.
- e) Identidad.
- f) Ubicación geográfica.
- g) Desarrollo multidisciplinario.
- e) Socialización.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y diseño de la investigación

3.1.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación que se desarrolla es cuantitativo, puesto se trata de un estudio donde se trata las variables para probar la hipótesis; asimismo ayudará a diseñar estrategias metodológicas en la presente investigación.

3.1.2 Diseño de investigación

Según la intervención del investigador es: observacional porque observa fenómenos registrales obtenidos de la realidad sin modificarla. Por otro lado, de acuerdo a la planificación de la toma de datos: transversal porque la recolección de datos se realizará en solo momento, y es el propio investigador quien realiza las mediciones.

Según quien recolecta los datos, el estudio será retrospectiva porque los datos serán secundarios, es decir las mediciones las realizaron otras personas. Asimismo, de acuerdo al número de variables es: analítico porque existes dos variables, una dependiente y otra independiente.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

La población es aquella que cumple de manera relevante con las características de tiempo y lugar, la cual debe ser delimitada para que posteriormente identificar la muestra de la investigación de ser el caso. En la presente investigación, la población está constituida por el personal que labora en la Sunarp de la Zona Registral N.º IX Sede Lima, específicamente enfocado en el personal que labora en la Unidad Registral.

Tabla 1

Personal de la Unidad Registral

N.º	PERSONAL DE LA UNIDAD REGISTRAL	
	Zona Registral N.º IX Sede Lima	
1	Javier Roger Anaya Castillo	Jefe
2	María Soledad Garagorri Gottfried	Asesor
3	Gastón Castillo Delgado	Asesor
4	María del Carmen Cárdenas Muñoz	Secretaria
5	Nora Amelia Espino Salinas	Secretaria
6	Zoila María de los Ángeles Orellana Dextre	Administrativo
7	Mirian Reyes Candela	Abogado
8	Gladys Yaringaño Rosado	Abogado
9	Maikol Arguedas Minaya	Abogado
10	Daniel Tarrillo Monteza	Abogado
11	Neptali Peña Condori	Abogado
12	Elsa Marina Aguayo García	Abogado
13	Rosa Juana Tintaya Flores	Abogado
14	Ysabel Lucía Rivera Martínez	Abogado
15	Hugo Arturo Olivares Palacios	Abogado
16	Susy Margarita Villegas Rodríguez	Abogado
17	Katherina Julia Angeletti Valdivia	Abogado
18	Lorena Chaupi Miranda	Abogado
19	Juan Carlos Dextre Trujillo	Abogado
20	Giuliana Patricia Paredes Mardales	Abogado
21	Aldo Enrique Bermúdez Collantes	Abogado
22	Fernando Edir Pacheco Alor	Abogado
23	Silvio Saúl Gonzales Berrocal	Abogado
24	Javier Francisco Rojas Hurtado	Abogado
25	José Williams Odar Arévalo	Abogado
26	Luis Britaldo Suarez Sumarán	Abogado
27	Liliana Ninaja Pariguana	Abogado
28	Leonisa Juancho Abad	Abogado
29	Karina Milagros Nole Díaz	Abogado
30	Angie Díaz Tello	practicante
31	María de los Ángeles Muchaypiña Castañeda	Secigrista
32	Walter Paredes Mendoza	Secigrista
33	Patricia Rosario Luyo Gonzales	Técnico Administrativo
34	Rubí Chávez Campos	Técnico Administrativo
35	Jesús Alexander Gutiérrez Correa	Técnico Administrativo
36	Ronald Josue Ugaz Bastante	Administrativo
37	Cristofer Ramos Calderón	Practicante
38	Giuliana Stephanie Hopkins Zárate	SNP
39	Yairciño Salas García	SNP
40	Christian Gamarra	Practicante
Total		40

Tabla 2

Número de personas que laboran en la Unidad Registral

Población	Cantidad
Personal de las Unidades Registral de la Sunarp	40

3.2.2. Muestra

La muestra es un conjunto menor o subconjunto de componentes que corresponden a la población, están inmersos en ella y cumplen con todas sus características. Al contar con una población pequeña se aplicará el instrumento al total de la población.

3.3 Hipótesis

3.3.1 Hipótesis general

HG₁: El catastro influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

3.3.2 Hipótesis específicas

HE₂: Las entidades generadoras del catastro influyen en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

HE₃: La aplicación de los principios catastrales influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

3.4. Variables - Operacionalización

3.4.1. Variables

En el presente proyecto de investigación se tiene dos variables de estudios, estos son el catastro y duplicidades, estas variables provienen de la naturaleza registral, las cuales son capaces de medirse. Podemos definir a las variables son propiedades que fluctúan y son inconstantes, por tanto, esas variaciones son capaces de ser analizadas, observadas y sobre todo medidas, en el mismo tenor dentro de estas variaciones con las que cuenta la variable

puede relacionarse con otra variable lo cual también es observable medible y cuantificable por lo que posibilita la formulación de posibles respuestas a las que llamaremos hipótesis.

La presente investigación de naturaleza registral, del nivel explicativa cuenta con dos variables:

El catastro

Definición conceptual: El catastro es base, herramienta y documento de información para los ciudadanos y la administración pública, que está orientado a validar o defender la propiedad. No obstante, es fundamental para el planeamiento territorial del país. Tiene un aspecto multifinalitario orientado a brindar características especiales de la propiedad. Va más allá de un aspecto físico, económico, jurídico, puesto que busca brindar una característica global.

La duplicidad de partidas

Definición conceptual: La duplicidad de partidas define la situación anómala que se presenta cuando existen aperturadas dos o más partidas registrales para un mismo bien (mueble o inmueble). Adicional a este hecho también se considera la superposición total o parcial dentro de lo que se define como áreas inscritas en partidas registrales de distintos predios.

3.4.2. Operacionalización

En cuanto a lo referido a la operacionalización de las variables, en nuestro caso el catastro y duplicidad de partidas, implica definirlo dentro del aspecto operacional utilizando para cada variable sus respectivas dimensiones, de tal forma que una vez descompuestas nuestras variables nos permitan tener un mayor y profundo conocimiento de las mismas de tal forma que sean verificables y sobre todo medibles en ítems individuales.

El catastro

Definición operacional: El catastro es un instrumento multifinalitario, construido por las entidades generadoras, rigiéndose por los principios catastrales para lograr una adecuada planificación en la gestión territorial.

La duplicidad de partidas

Definición operacional: Los casos de duplicidad de partidas son anomalías registrales, que advertida su existencia se inicia un procedimiento no contencioso en el Registro de Predios, rigiéndose por los principios registrales para la solución de la misma.

3.5. Métodos y técnicas de investigación

El presente desarrollo de tesis es un modelo hipotético-deductivo dado que se origina de la observación de un fenómeno registral, realizando hipótesis a fin de entender el mencionado fenómeno, recurriendo a conocimientos previos y finalmente se realizó la comprobación de la verdad en comparación de la experiencia. En el presente trabajo de investigación se utilizó la encuesta, es menester indicar que la mencionada técnica nos permitió recoger y registrar datos conteniendo preguntas abiertas, cerradas y mixtas, las cuales se realizaron al personal que labora en la Unidad Registral de la Zona de Lima N.º IX.

El instrumento es un recurso auxiliar que utilizan los investigadores para recoger y a su vez registrar datos obtenidos mediante la técnica. El instrumento que se utilizó para la recolección de datos fue el cuestionario. Dicho instrumento consta de un conjunto de preguntas elaboradas con la intención de generar la información necesaria para alcanzar el objetivo propuestos en nuestra investigación, asimismo el mencionado nos permitió estandarizar e integrar un proceso, necesario para la recopilación de datos de las diferentes variables.

Tabla 3

Técnica e instrumento aplicado

Técnica	Instrumento
Encuesta	Cuestionario

3.6 Análisis estadísticos e interpretación de los datos

En la presente investigación tuvimos como punto de partida el análisis cuantitativo matemático, es importante señalar que una vez obtenidos de los datos estos deben ser procesados siguiendo una técnica de cuantificación matemática a fin de contar. Esto teniendo como objetivo el poder obtener conclusiones que se puedan relacionar estrechamente a las hipótesis que se hayan planteado.

Asimismo, cabe señalar que, para el análisis de los datos cuantitativos, hicimos uso del programa computarizado Statistical Package for the Social Sciences- SPSS versión 23, más adelante y luego de ejecutar el programa, se procedió a realizar el análisis y visualización, mediante exploración de los datos, para evaluar la confiabilidad y validez del instrumento.

CAPÍTULO IV
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS
RESULTADOS

4.1 Resultados descriptivos de las dimensiones con la variable

La descripción de los resultados es el paso siguiente a la recolección de datos que se realiza a la población a través del instrumento desarrollado por los investigadores, en nuestro caso particular la encuesta, dichos datos deberán ser analizados, interpretados y discutidos por los investigadores.

El análisis consiste en la exégesis de los hallazgos relacionados con el planteamiento del problema de investigación explicado inicialmente, los objetivos propuestos, la hipótesis y/o cuestiones formuladas, asimismo es el contraste con las teorías y doctrinas expuestas dentro del marco teórico.

El mencionado análisis debe entre otros mostrar la implicancia de nuestra investigación para futuras teorías e investigaciones, asimismo debe indicar si el estudio confirmó o negó nuestra hipótesis general y específicas planteadas para desarrollar los objetos de estudio.

La discusión de los resultados se puede describir como el aspecto con mayor relevancia de nuestra investigación, dado que se tuvo en cuenta la totalidad de la misma.

Por lo tanto y a modo de resumen a continuación describiremos el paso de la parte teórica a la parte objetiva y analítica de nuestra investigación en la que se formuló una encuesta dicotómica que constaba de veinte preguntas, las que tomaban como base la variable catastro, duplicidad de partidas registrales y sus respectivas dimensiones y como subsiguientemente se procedió a ingresar los datos obtenidos al programa SPSS, con la finalidad de describir los resultados, obteniendo las tablas comparativas de frecuencia y porcentajes, así como los Figuras que se detallan a continuación:

4.1.1. Variable independiente: Catastro

Tabla 4

Pregunta en relación a la figura 1

	Frecuencia		Porcentaje	Porcentaje
			válido	acumulado
SI	28	70,0	70,0	70,0
NO	12	30,0	30,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

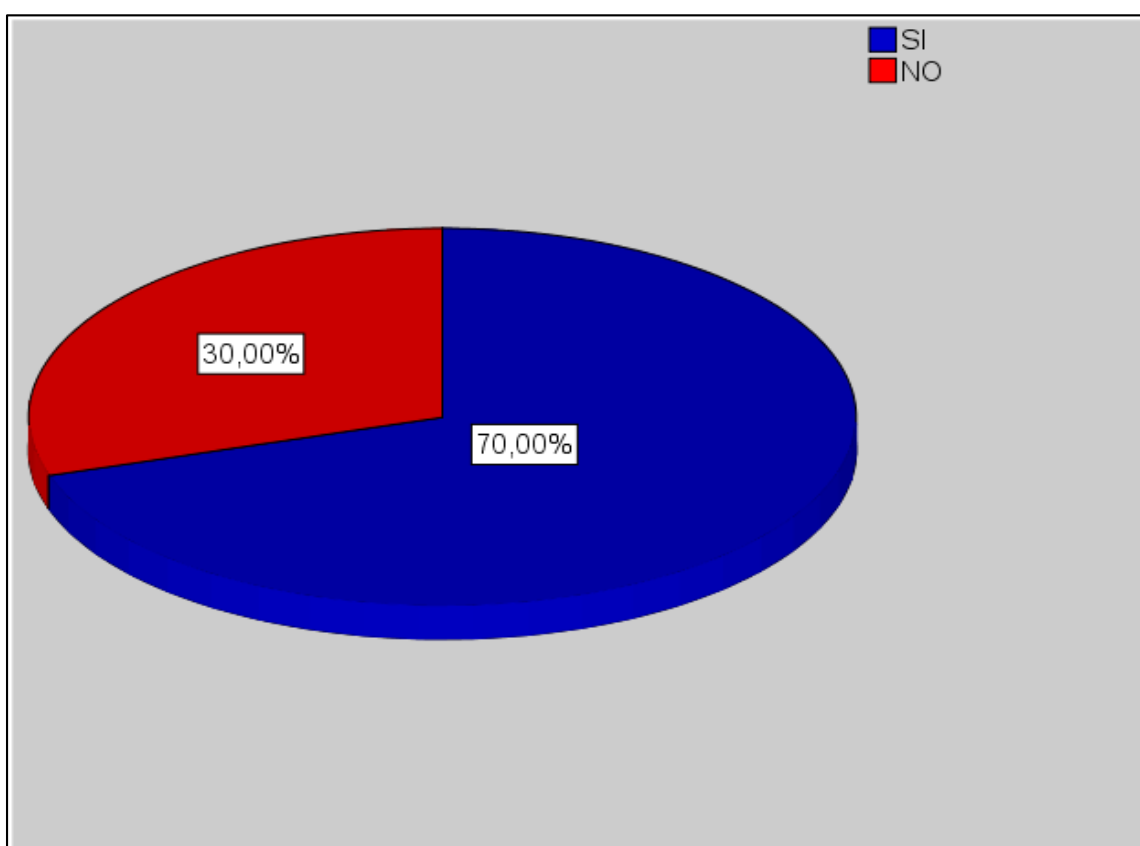


Figura 1. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 4.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 70% de las personas encuestadas percibe que la participación de otras entidades generadoras de catastro puede ser importante para realizar el informe catastral de cierre de partidas, mientras que el 30% cree que esa información es irrelevante.

Tabla 5

Pregunta en relación a la figura 2

	Frecuencia		Porcentaje	Porcentaje
		Porcentaje	válido	acumulado
NO	18	45,0	45,0	45,0
SI	22	55,0	55,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

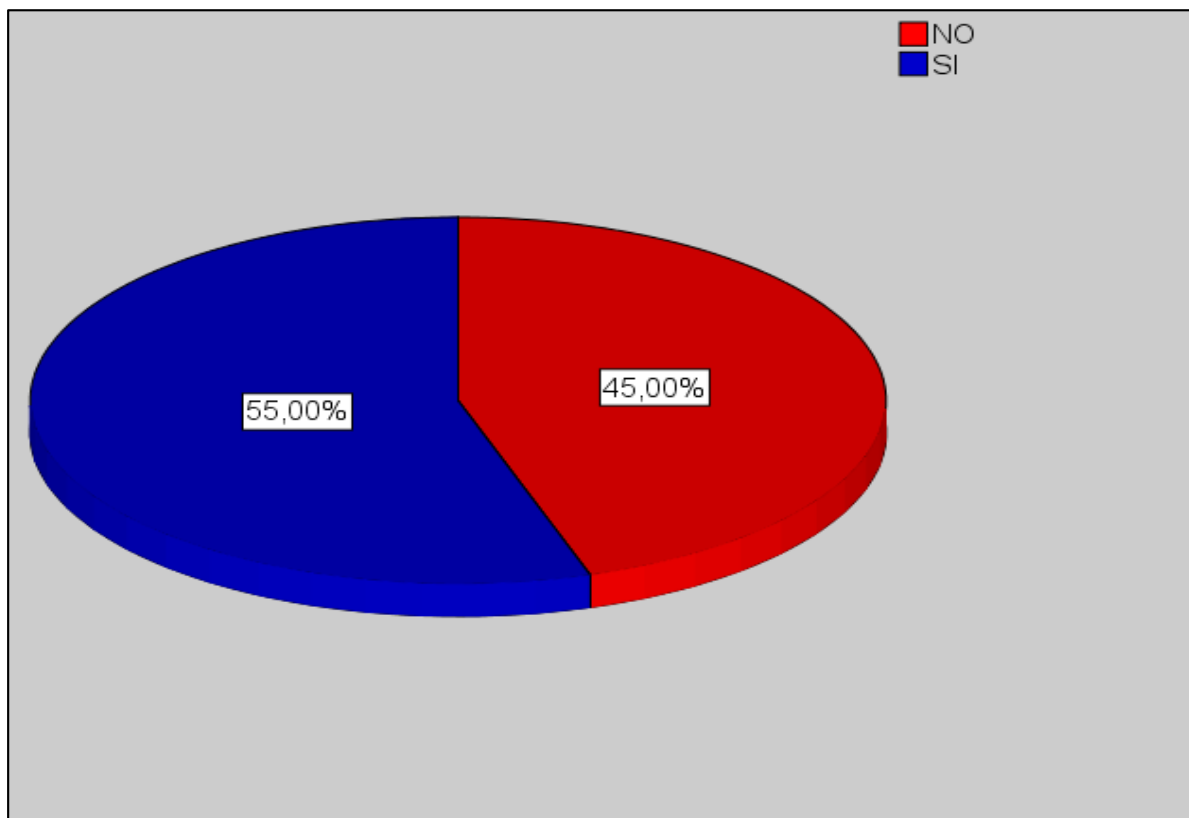


Figura 2. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 5.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 55% de las personas encuestadas percibe que integrar la información catastral podría causar un perjuicio en la elaboración del informe catastral, mientras que un 45% cree que esta integración no causaría perjuicio alguno.

Tabla 6

Pregunta en relación a la figura 3

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	18	45,0	45,0	45,0
NO	22	55,0	55,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

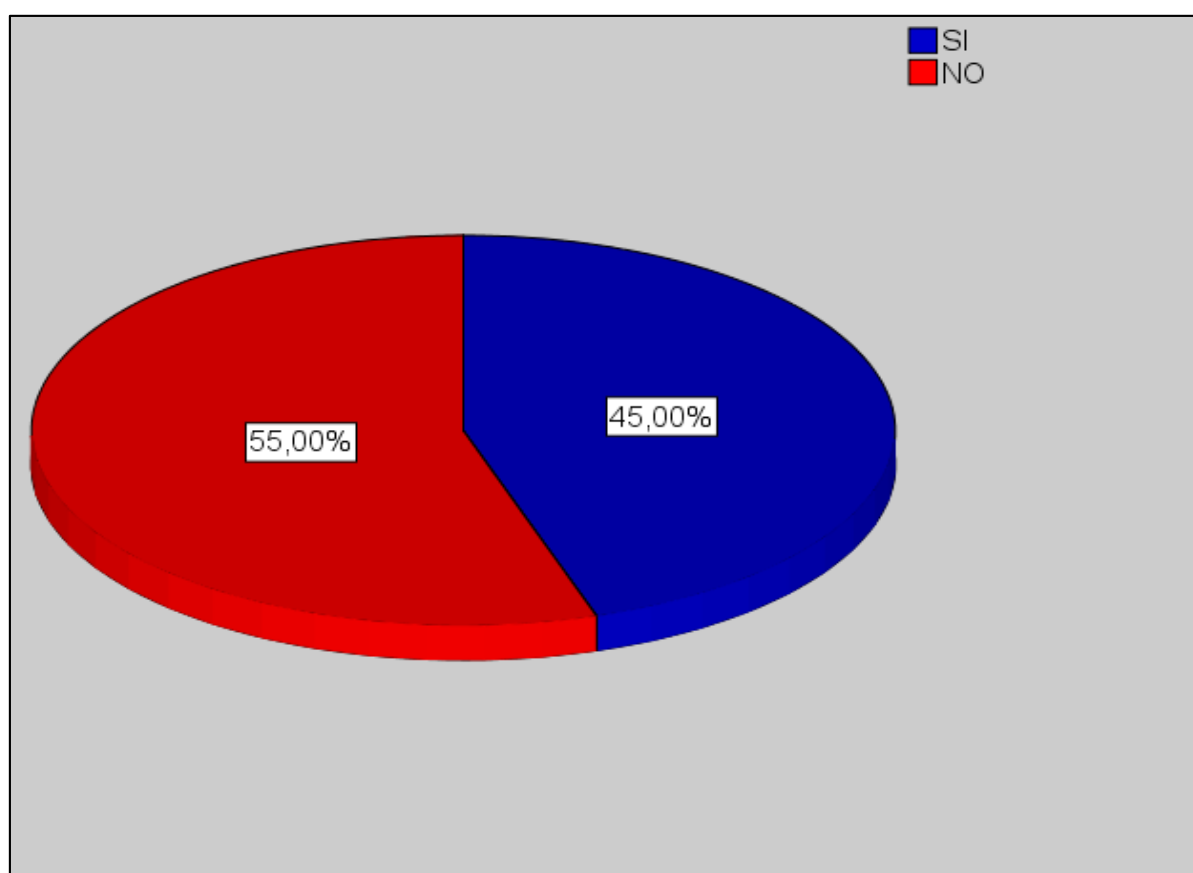


Figura 3. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 6.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 55% de las personas encuestadas percibe que la información catastral con la que cuenta es lo suficientemente veraz para la elaboración del informe catastral de cierre de partidas, mientras que el 45% cree que la información con la que cuenta no se apega a la realidad y por ende es insuficiente.

Tabla 7

Pregunta en relación a la figura 4

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	19	47,5	47,5	47,5
SI	21	52,5	52,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

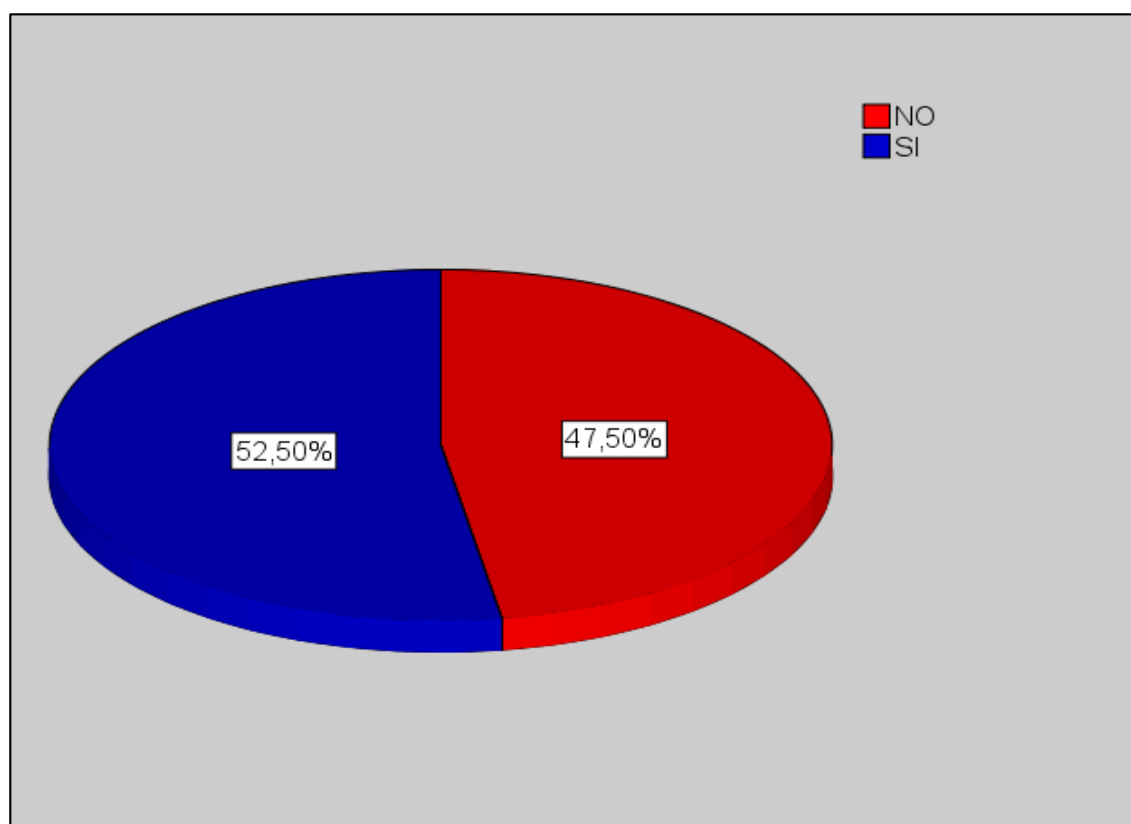


Figura 4. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 7.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52.5% de las personas encuestadas percibe que el principio de identidad se vería vulnerado de realizar un mal procedimiento de cierre de partidas, mientras que un 47,5% de los encuestados piensa que el principio de identidad estaría incólume ante un mal procedimiento de inicio de cierre de partidas.

Tabla 8

Pregunta en relación a la figura 5

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	23	57,5	57,5	57,5
NO	17	42,5	42,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

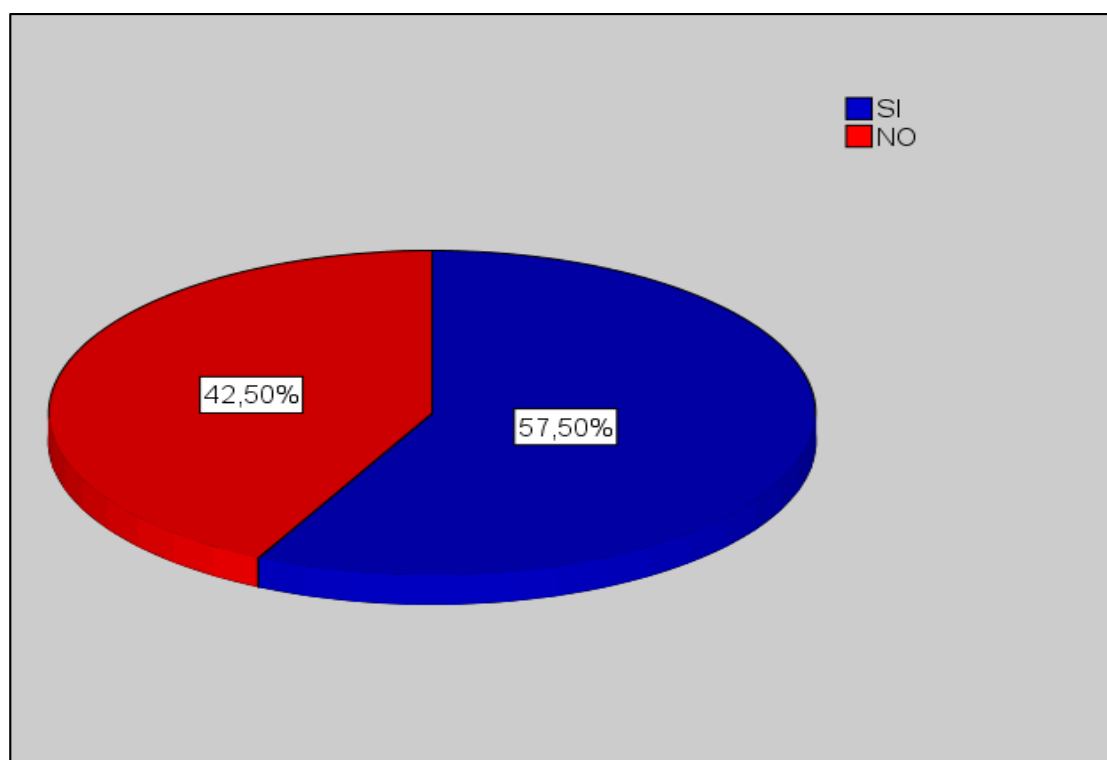


Figura 5. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 8.

Interpretación:

En esta figura, obtenidos se aprecia que un 57,5% de la población encuestada percibe que la información que obra en Sunarp es lo suficientemente verás para iniciar un procedimiento de inicio de cierre de partidas, lo cual es objetado por el 42,5% de la población encuestada.

Tabla 9

Pregunta en relación a la figura 6

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	26	65,0	65,0	65,0
NO	14	35,0	35,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

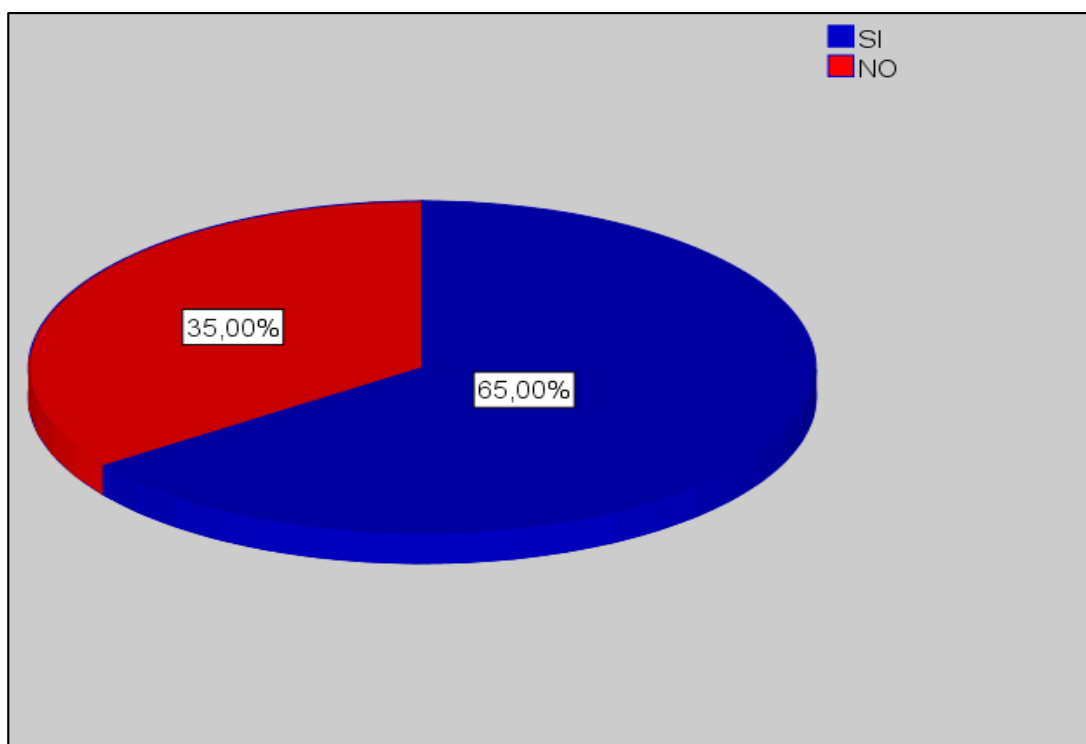


Figura 6. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 9.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que el 65% de las personas encuestadas percibe que la integración de la información catastral beneficiaría el procedimiento de inicio de cierre de partidas, mientras que el 35% cree que la integración de la información mencionada no sería un beneficio.

Tabla 10

Pregunta en relación a la figura 7

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	25	62,5	62,5	62,5
NO	15	37,5	37,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

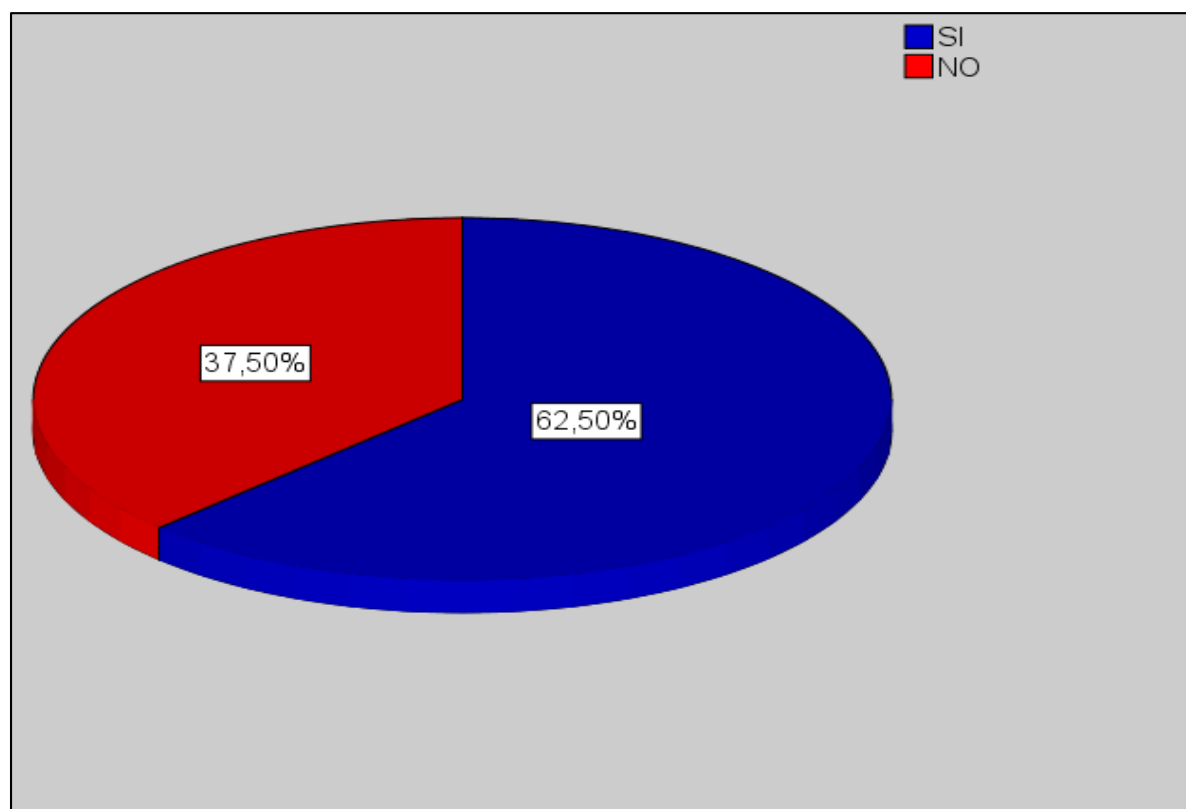


Figura 7. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 10.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 62,5% de las personas encuestadas percibe que para plantear la Oposición al cierre de partidas podría ser beneficioso el presentar información de otras entidades catastrales, mientras que un 37,5 % de los encuestados cree que solo debe utilizarse la información que obra en la Sunarp.

Tabla 11

Pregunta en relación a la figura 8

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	18	45,0	45,0	45,0
SI	22	55,0	55,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

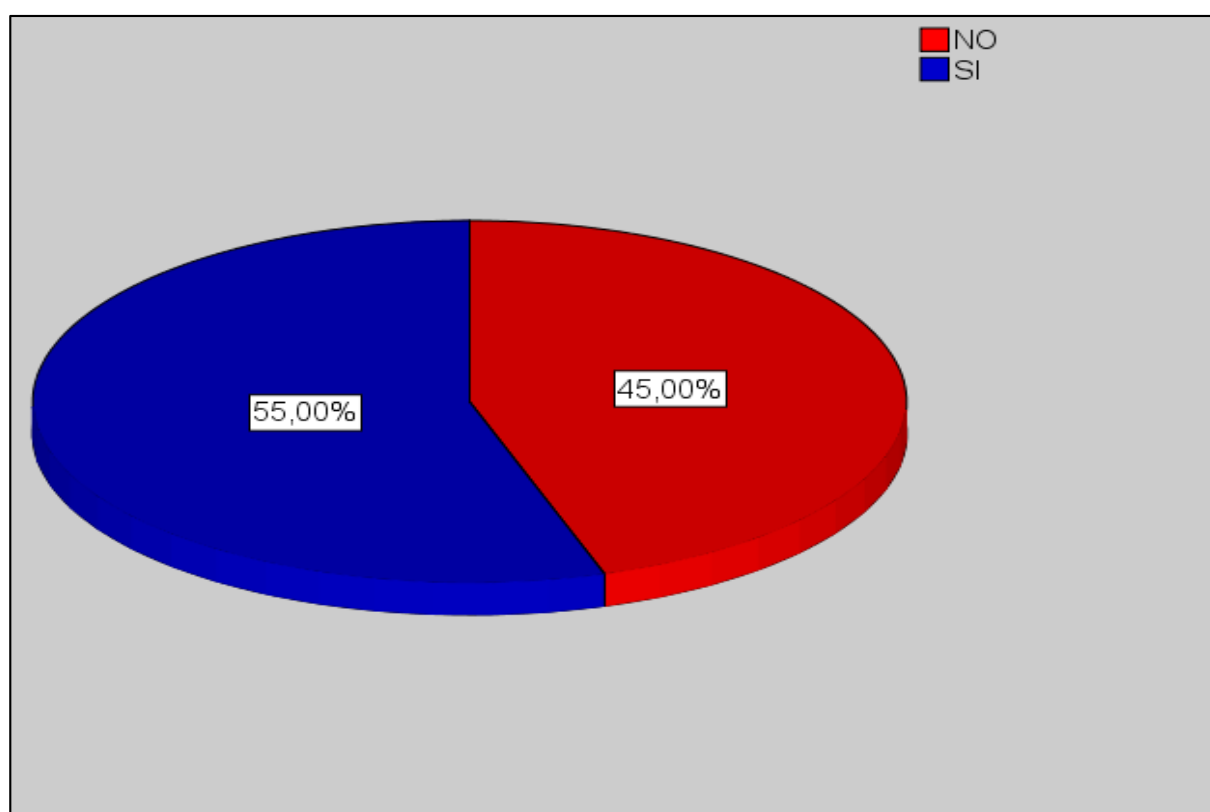


Figura 8. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 11.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 55% de las personas encuestadas percibe que la información catastral con la que cuenta no es de poca ayuda cuando se plantea un procedimiento de Oposición al cierre de partidas, mientras que el 45% siente que es suficiente la información que obra en Sunarp.

Tabla 12

Pregunta en relación a la figura 9

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	22	55,0	55,0	55,0
SI	18	45,0	45,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

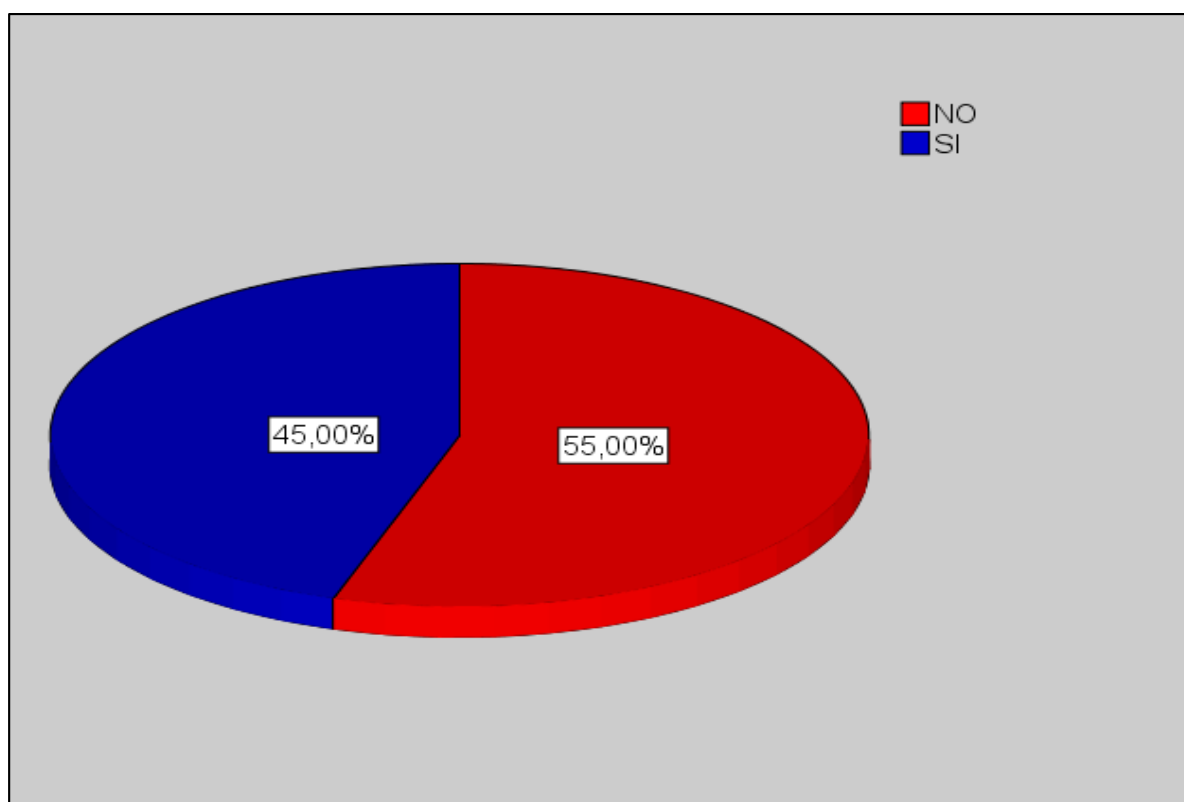


Figura 9. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 12.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 55% de las personas encuestadas percibe que la información catastral que puede proporcionar Cofopri puede ser relevante para los casos de oposición de partidas, mientras que un 45% opina que esta información se puede obviar.

Tabla 13

Pregunta en relación a la figura 10

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	16	40,0	40,0	40,0
NO	24	60,0	60,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

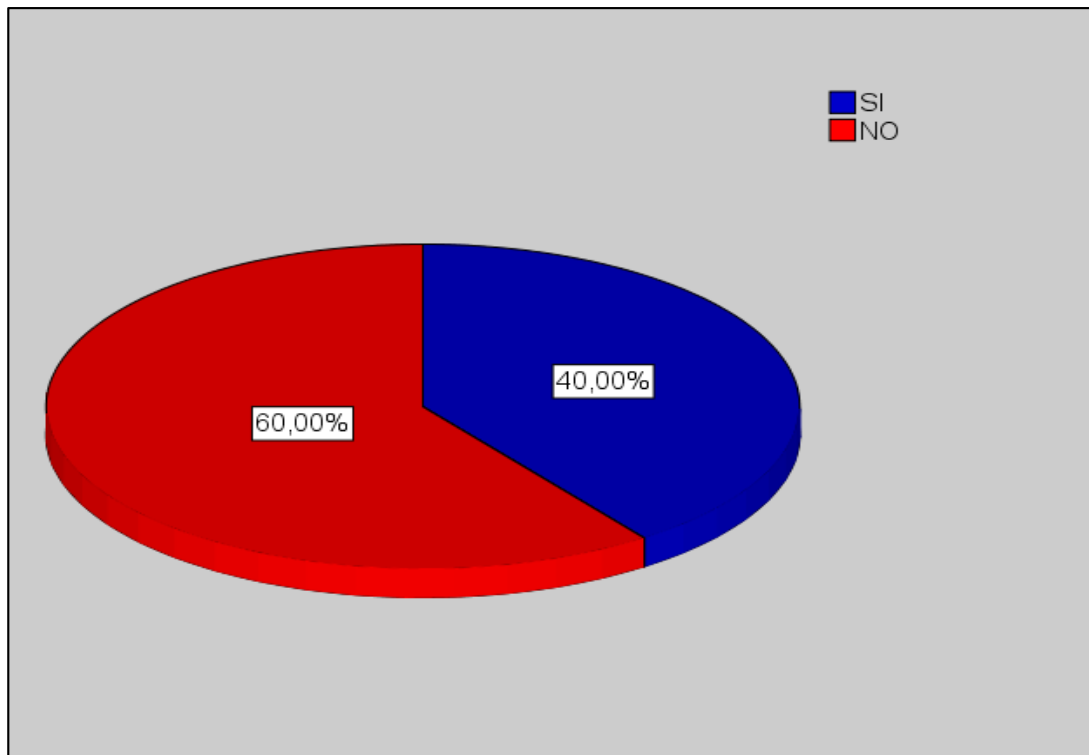


Figura 10. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 13.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 60% de los encuestados tiene la percepción que no de utilizar la información catastra de diversas entidades generadoras no vulneraría el principio de veracidad catastral mientras que el 40% de los encuestados cree que el uso de esta información si podría perjudicar la veracidad catastral.

Tabla 14

Pregunta en relación a la figura 11

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	23	57,5	57,5	57,5
NO	17	42,5	42,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

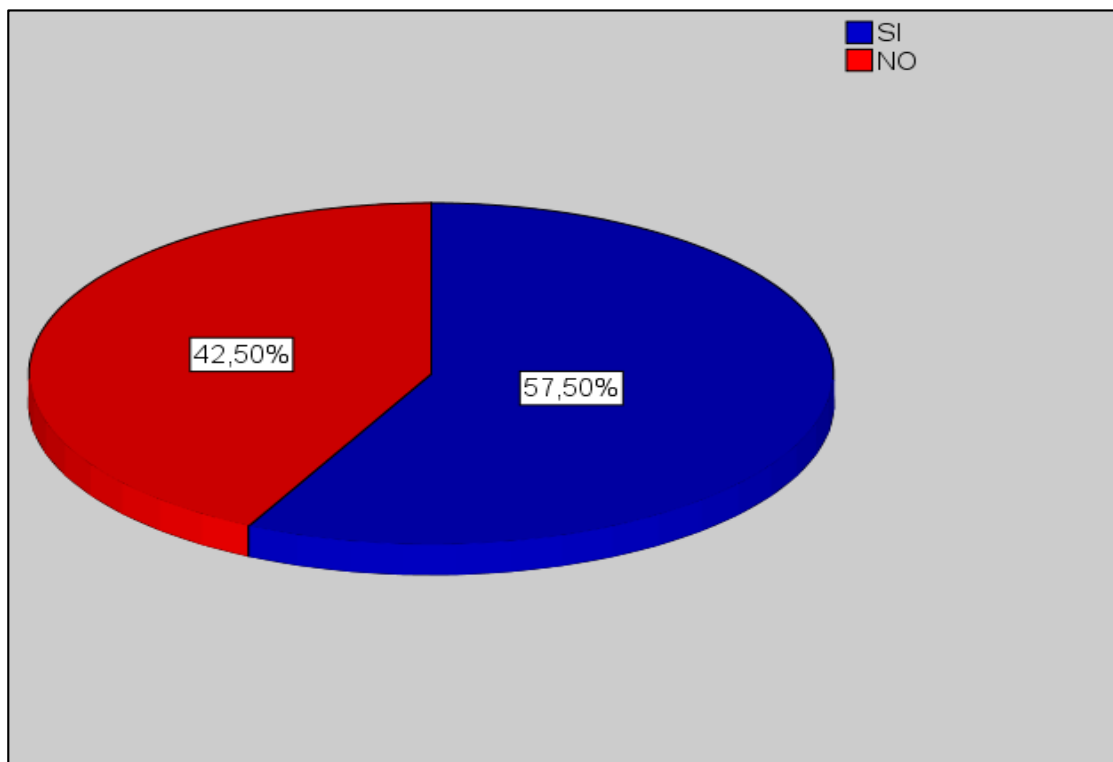


Figura 11. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 14.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 57,5% de las personas encuestadas percibe que la existencia de diversas entidades generadoras de catastro vulnera el principio registral de especialidad, mientras que el 42,5% cree que la existencia de estas no vulnera el principio indicado.

Tabla 15

Pregunta en relación a la figura 12

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	23	57,5	57,5	57,5
SI	17	42,5	42,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

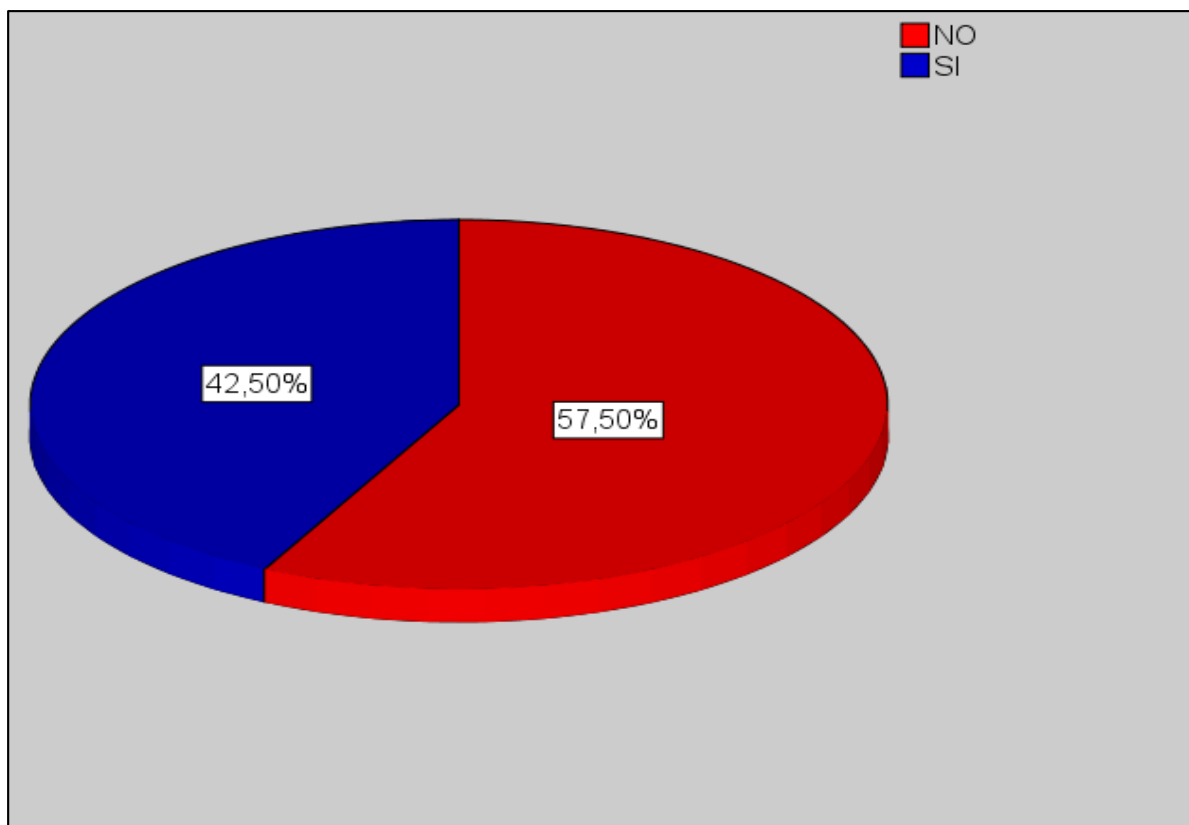


Figura 12. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 15.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 57,5% de las personas encuestadas percibe que no es contradictorio el principio de veracidad catastral con el principio de especialidad registral, mientras que el 42,5% cree que estos dos principios colisionan.

Tabla 16

Pregunta en relación a la figura 13

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	26	65,0	65,0	65,0
NO	14	35,0	35,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

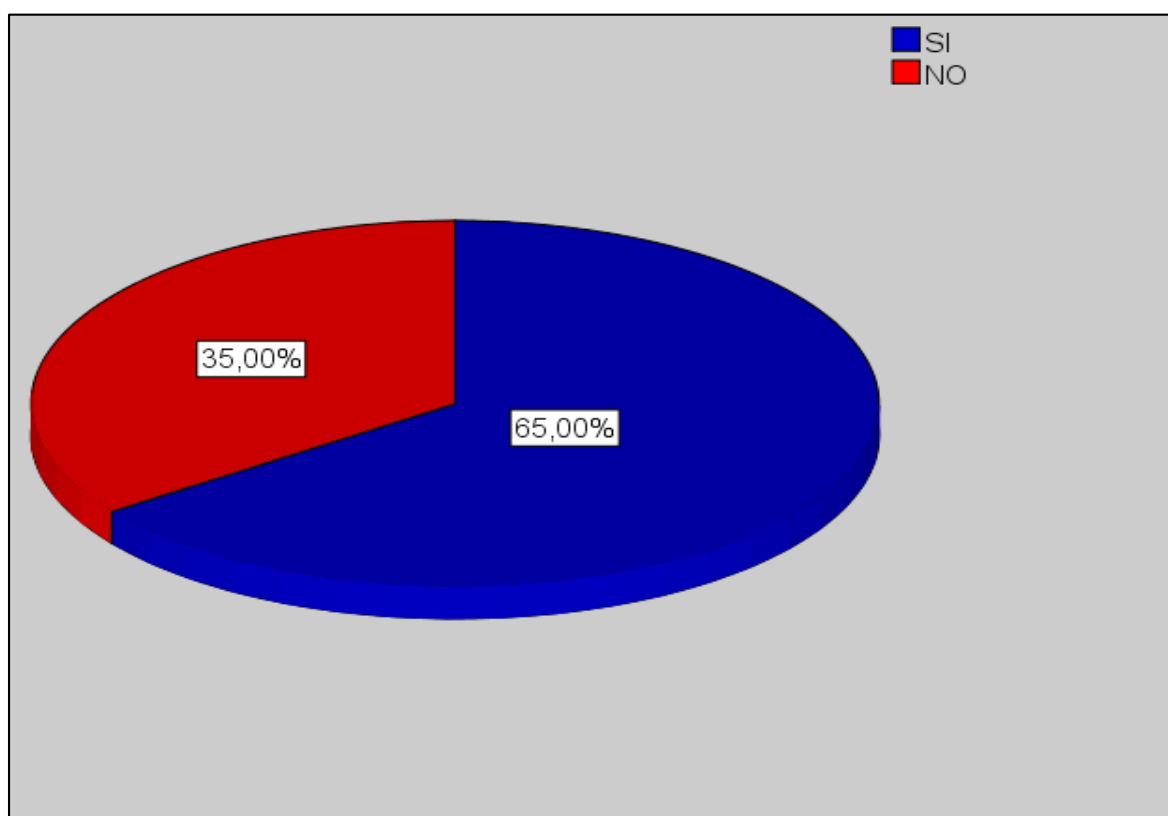


Figura 13. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 16.

Interpretación:

En los resultados se aprecia que un 65% de los encuestados percibe que el principio de especialidad debe ser resguardado por la SUNARP, mientras que el 35% cree que este principio no solo debe ser resguardado por SUNARP.

Tabla 17

Pregunta en relación a la figura 14

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	26	65,0	65,0	65,0
SI	14	35,0	35,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

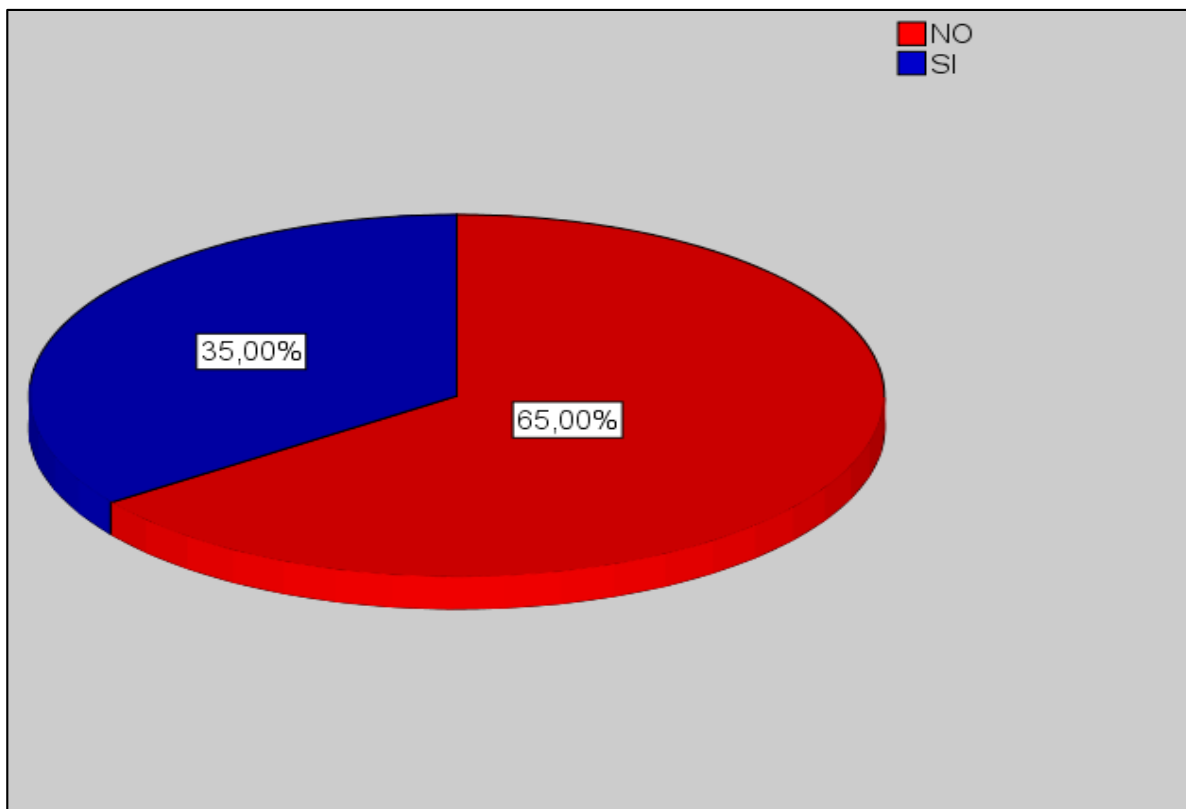


Figura 14. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 17.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 65% de las personas encuestadas percibe que el principio de legitimación registral no colisiona con el principio de identidad catastral, mientras que el 35% cree que en un punto ambos principios podrían refutarse.

Tabla 18

Pregunta en relación a la figura 15

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	18	45,0	45,0	45,0
NO	22	55,0	55,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

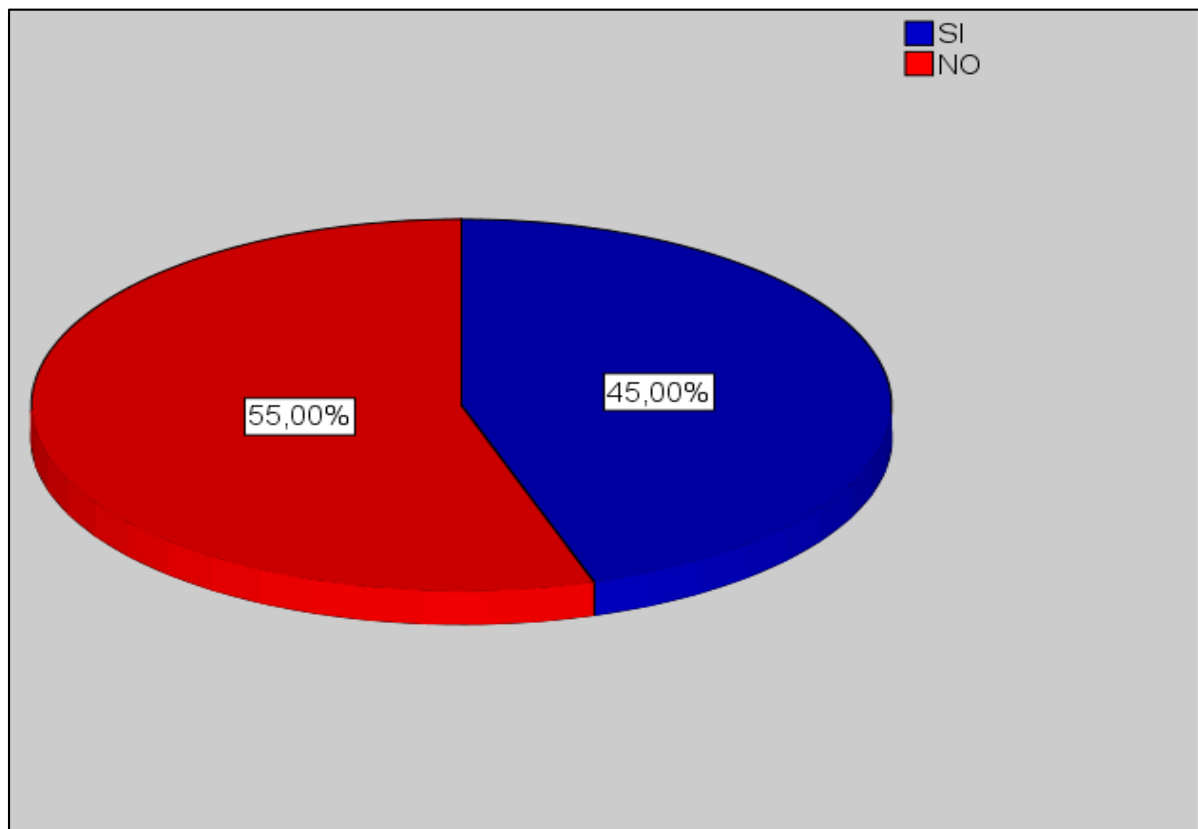


Figura Resultado en porcentaje con relación a la tabla 18.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 45% de las personas encuestadas percibe que el principio de legitimación registral debe ir de la mano con el principio de veracidad catastral, mientras que el 55% cree que la existencia ambos se pueden manejar de manera independiente.

Tabla 19

Pregunta en relación a la figura 16

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	23	57,5	57,5	57,5
NO	17	42,5	42,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

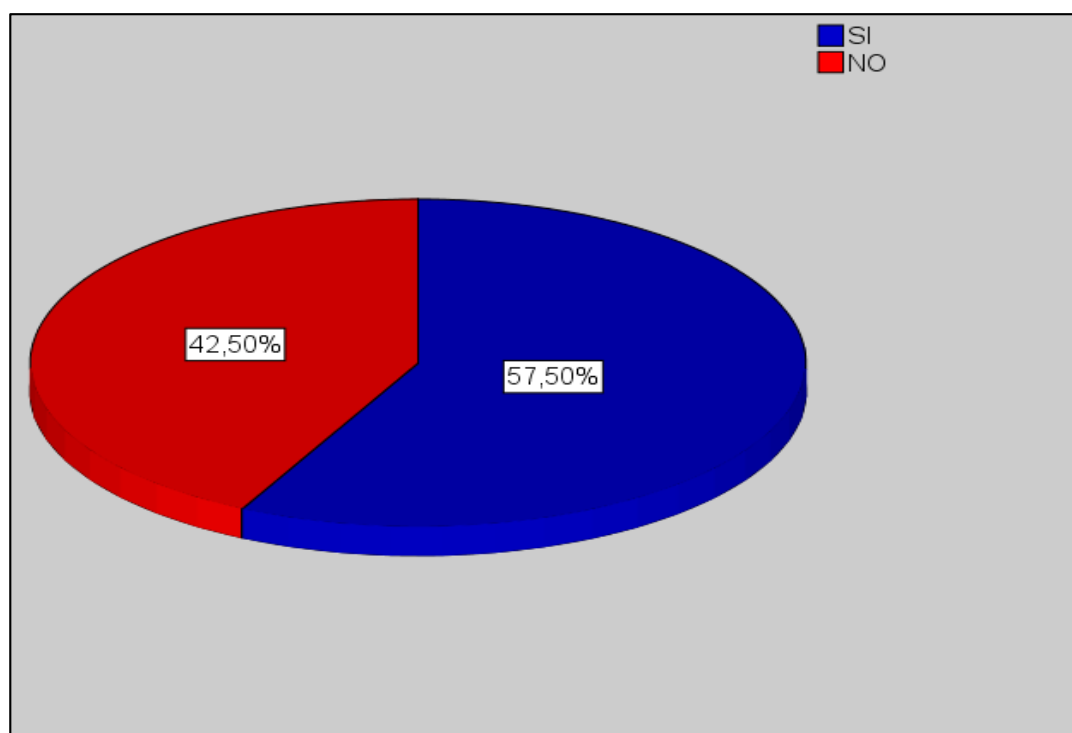


Figura 15. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 9.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 57,5% de las personas encuestadas percibe que la existencia de diversas entidades generadoras de catastro beneficia el principio de legitimación, mientras que el 42,5% cree que la existencia de estas no causa un cambio significativo en el principio indicado.

Tabla 20

Pregunta en relación a la figura 17

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	21	52,5	52,5	52,5
NO	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

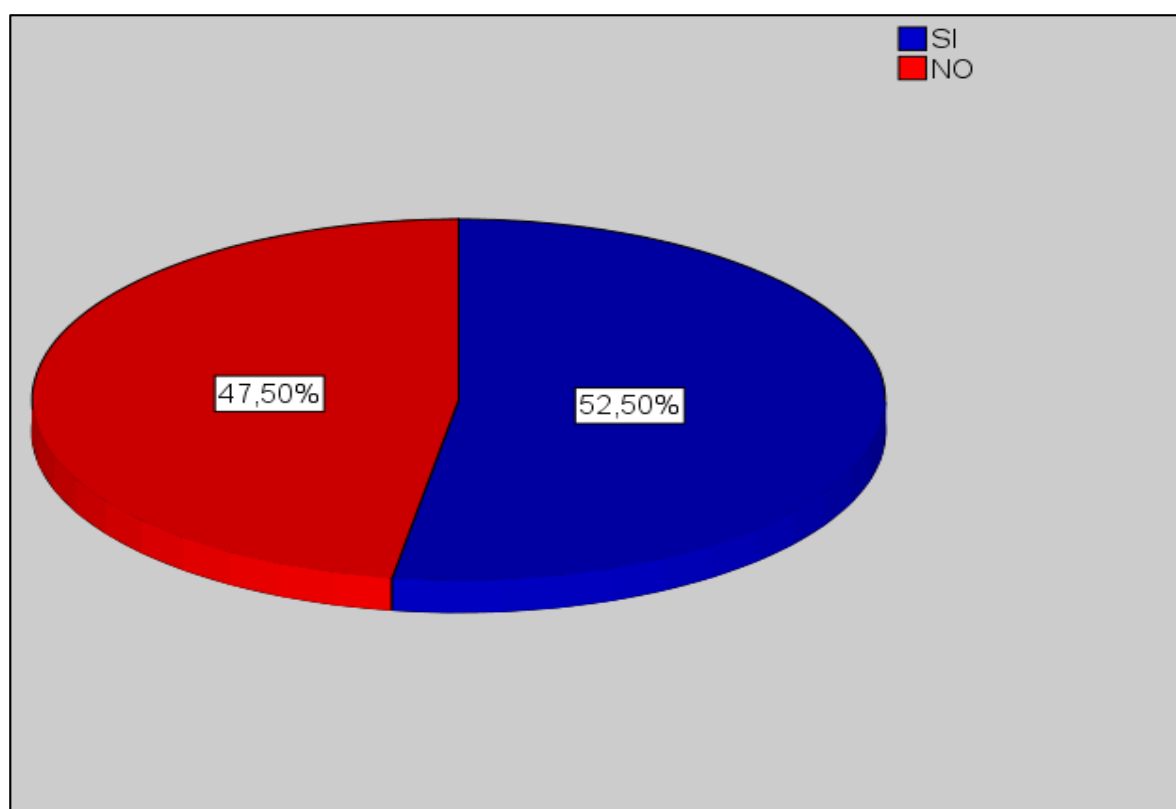


Figura 16. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 20.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52,5% de las personas encuestadas percibe que el principio de prioridad excluyente se ve beneficiado al existir pluralidad de entidades generadoras de catastro, mientras que el 47,5% cree que la existencia de estas no beneficia el principio indicado.

Tabla 21

Pregunta en relación a la figura 18

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	21	52,5	52,5	52,5
SI	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

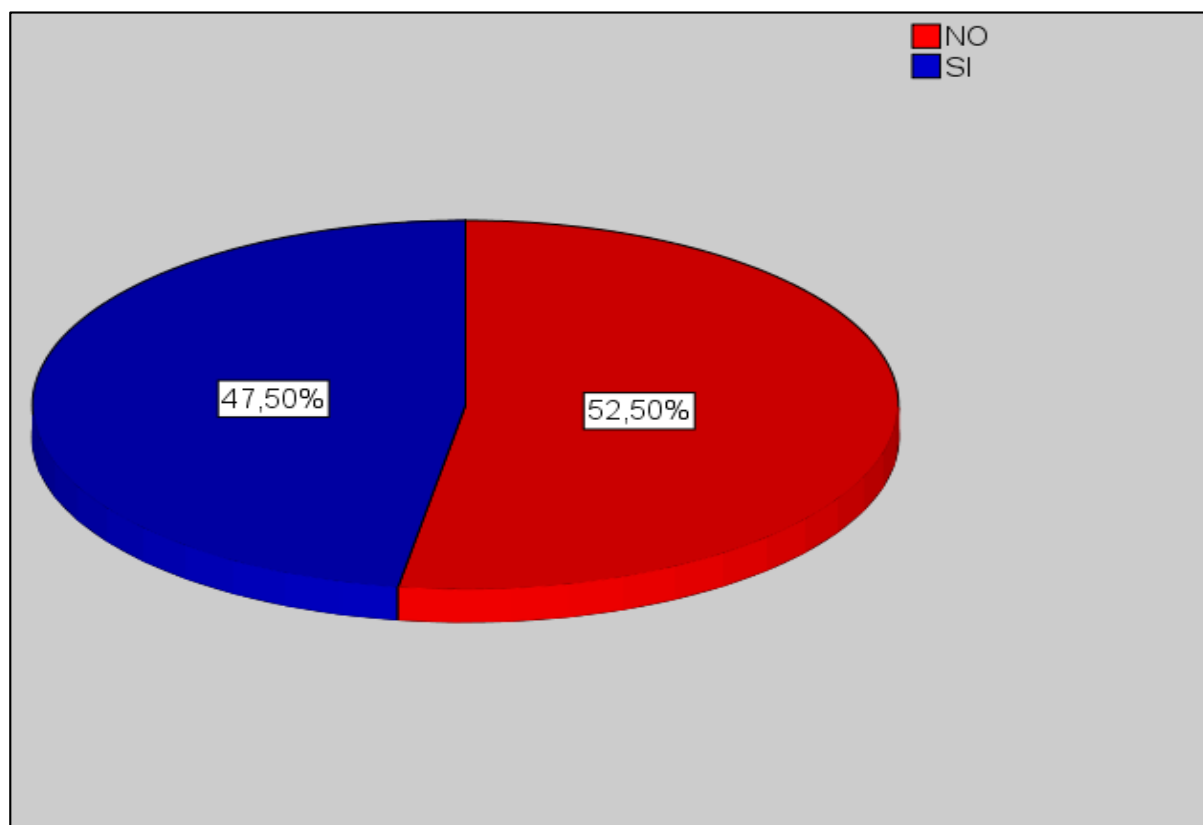


Figura 17. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 21.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52,5% de las personas encuestadas percibe que la información que obra en la Sunarp no es lo suficientemente idónea para custodiar el principio de prioridad excluyente, mientras que el 47,5% cree que si es suficiente la información que obra en Sunarp.

Tabla 22

Pregunta en relación a la figura 19

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	20	50,0	50,0	50,0
SI	20	50,0	50,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

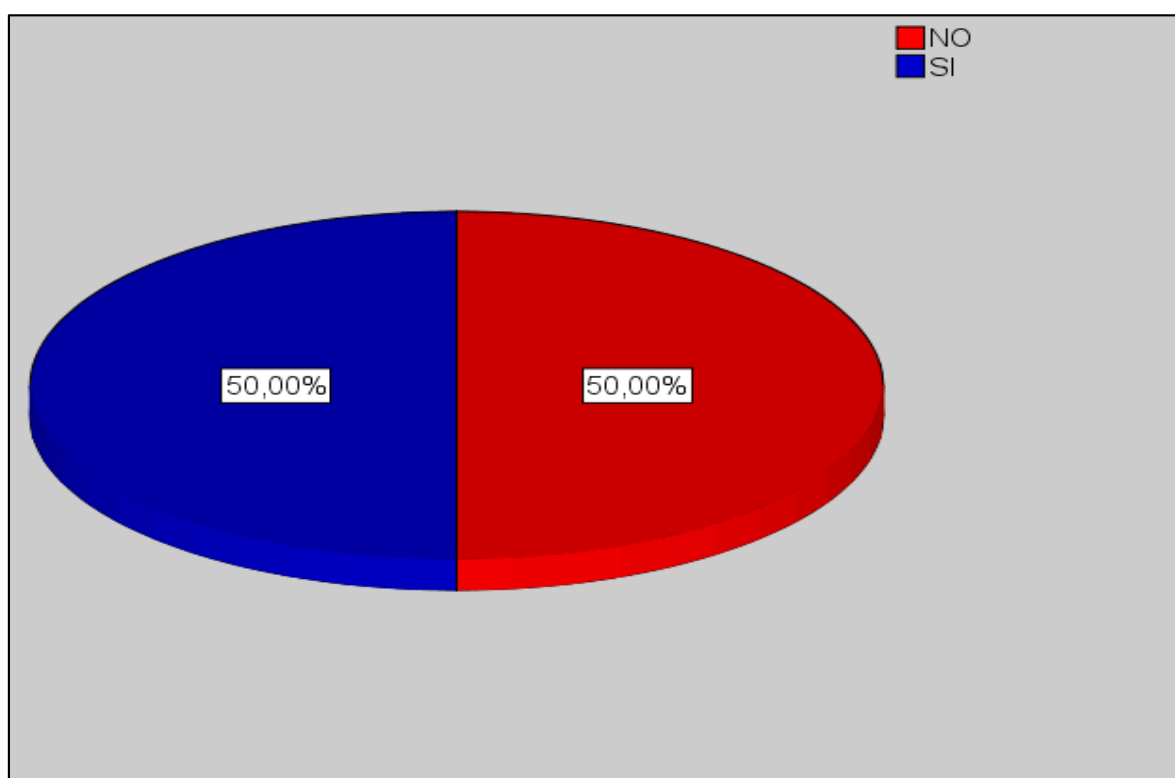


Figura 18. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 22.

Interpretación:

En esta figura, puede proporcionar Cofopri es beneficiosa para cautelar el principio de prioridad excluyente, mientras la otra mitad de los encuestados no la ve relevante.

Tabla 23

Pregunta en relación a la figura 20

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	26	65,0	65,0	65,0
SI	14	35,0	35,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

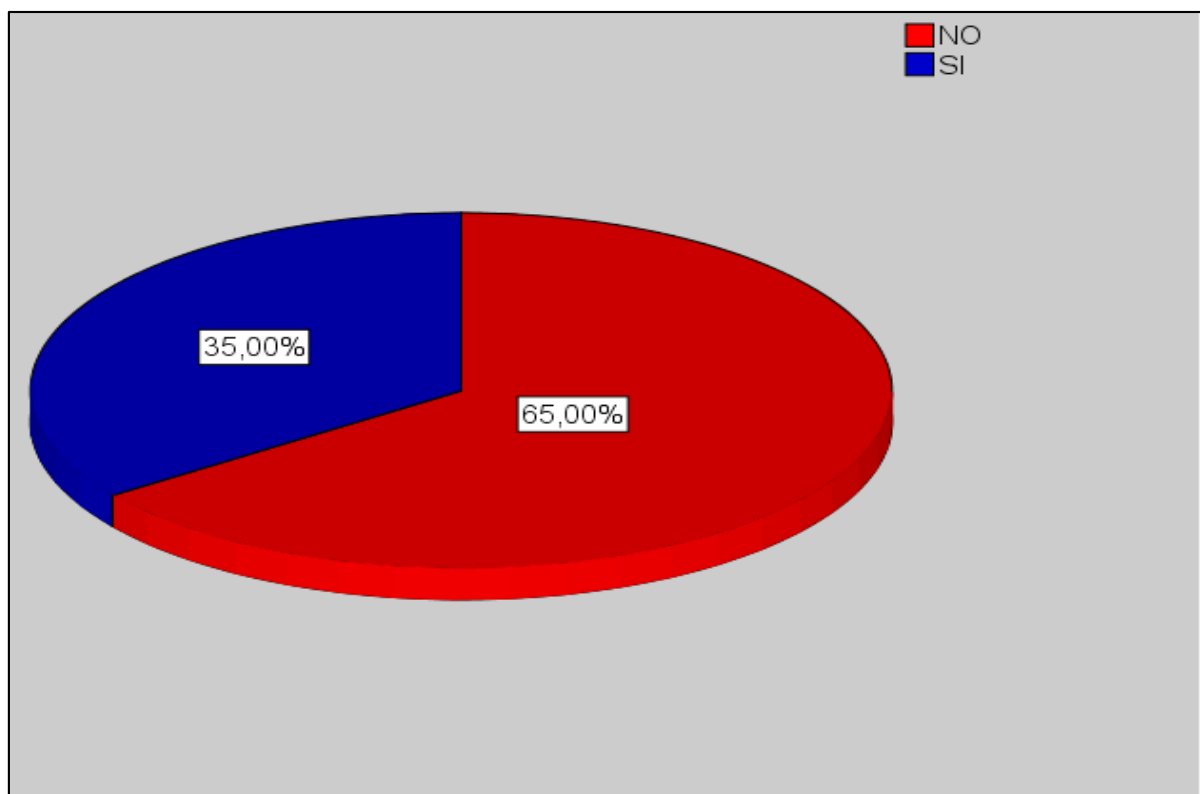


Figura 19. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 23.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 65% de las personas encuestadas percibe que es insuficiente el principio de veracidad catastral para resguardar la prioridad excluyente registral, mientras que el 35% restante opina que este principio si es suficiente.

4.1.2 Duplicidad de partidas registrales

Tabla 24

Pregunta en relación a la figura 21

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	25	62,5	62,5	62,5
NO	15	37,5	37,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

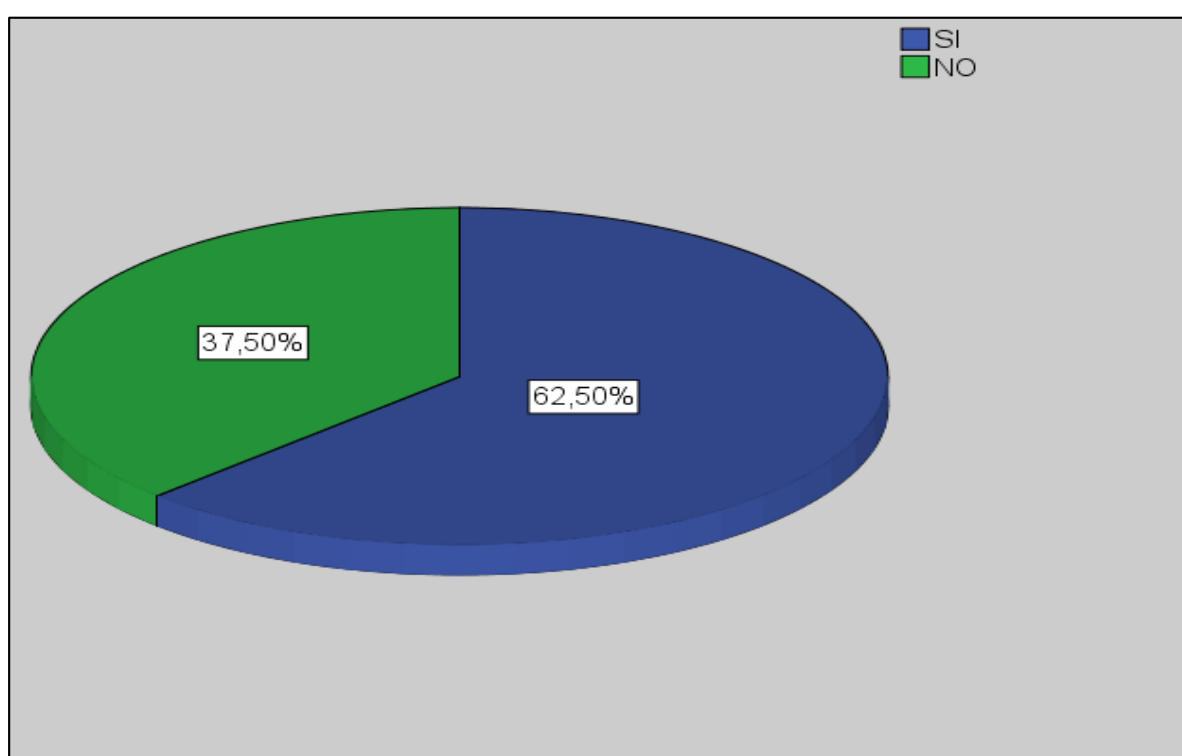


Figura 20. Resultados en porcentaje con relación a la tabla 24.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 62,5% de los encuestados observa que la información que obra en Sunarp en ocasiones es insuficiente para realizar el informe de área de catastro en un procedimiento de cierre de partidas, mientras que el 37,5% de los encuestados la información que obra en Sunarp es suficiente.

Tabla 25

Pregunta en relación a la figura 22

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	20	50,0	50,0	50,0
SI	20	50,0	50,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

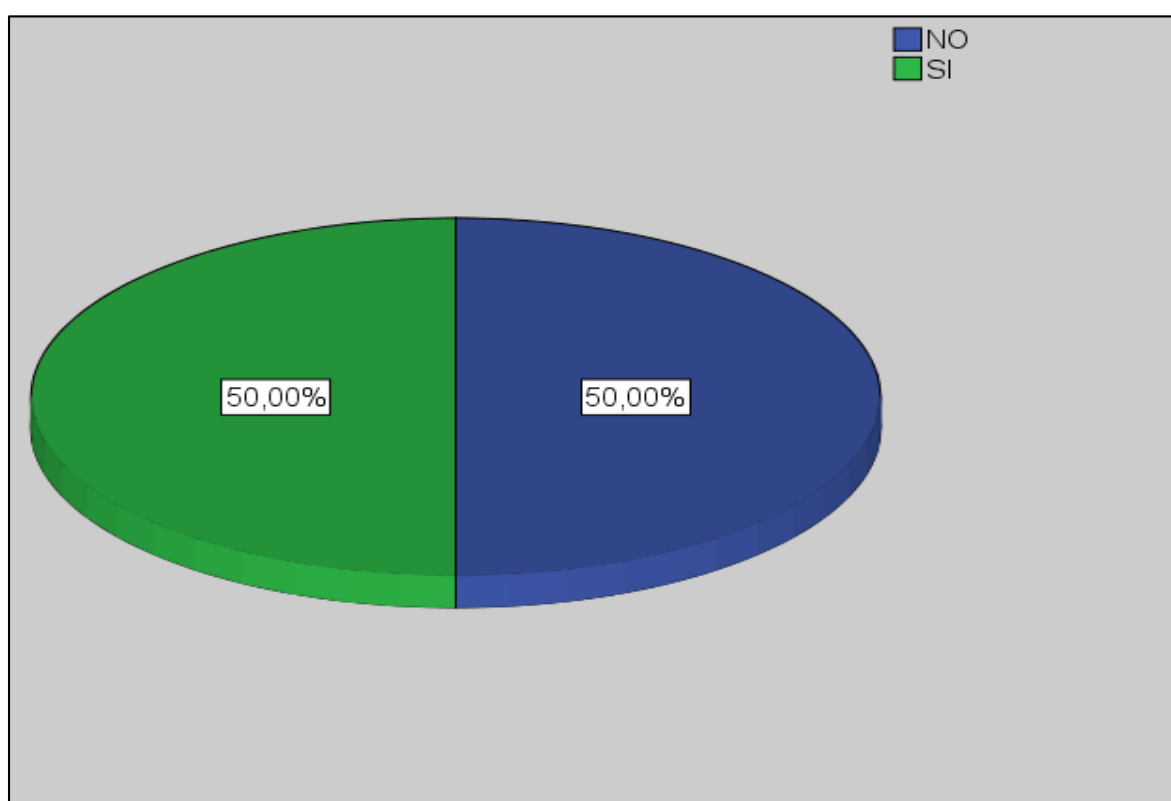


Figura 21. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 25.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 50% de los encuestados percibe que puede aumentar los casos de duplicidad de partidas, mientras que el otro 50% percibe que no variarían los casos de duplicidad de partidas.

Tabla 26

Pregunta en relación a la figura 23

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	22	55,0	55,0	55,0
NO	18	45,0	45,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

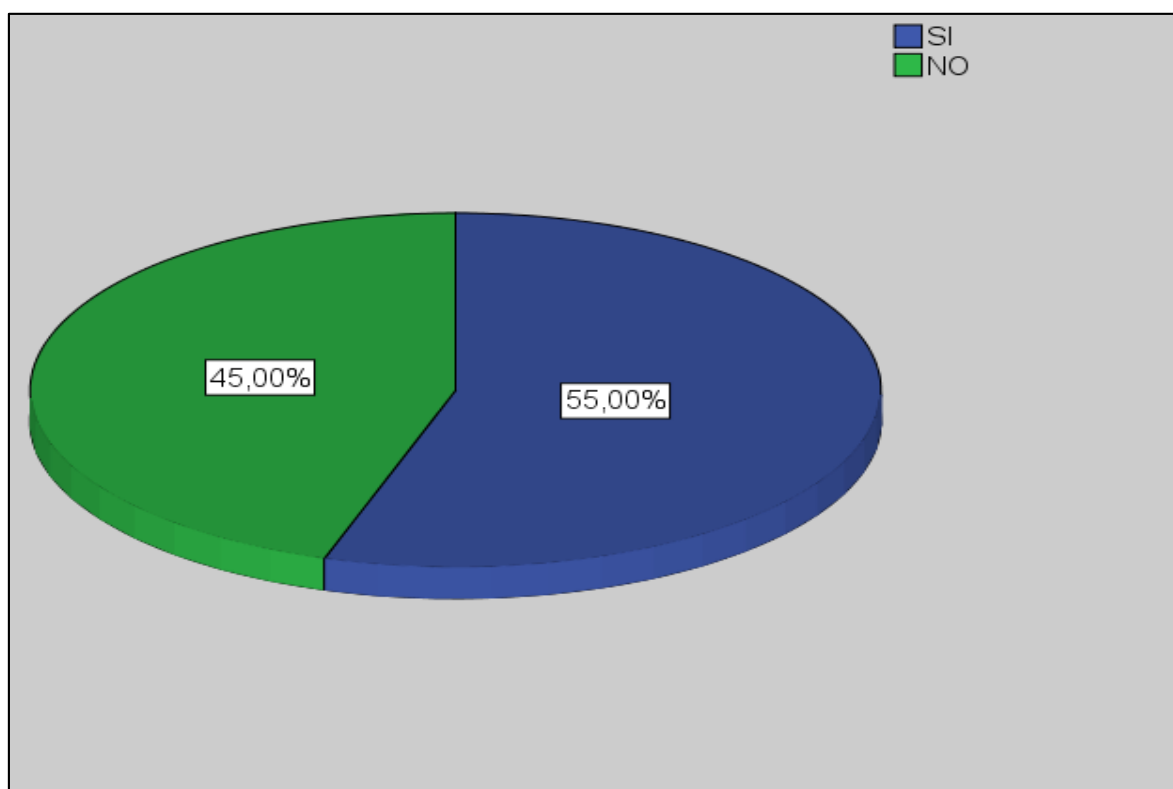


Figura 22. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 26.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 55% de los encuestados percibe que actualmente se está cumpliendo a cabalidad con proteger el principio de legitimación catastral, mientras que el 45% cree este principio está siendo vulnerado.

Tabla 27

Pregunta en relación a la figura 24

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	25	62,5	62,5	62,5
SI	15	37,5	37,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

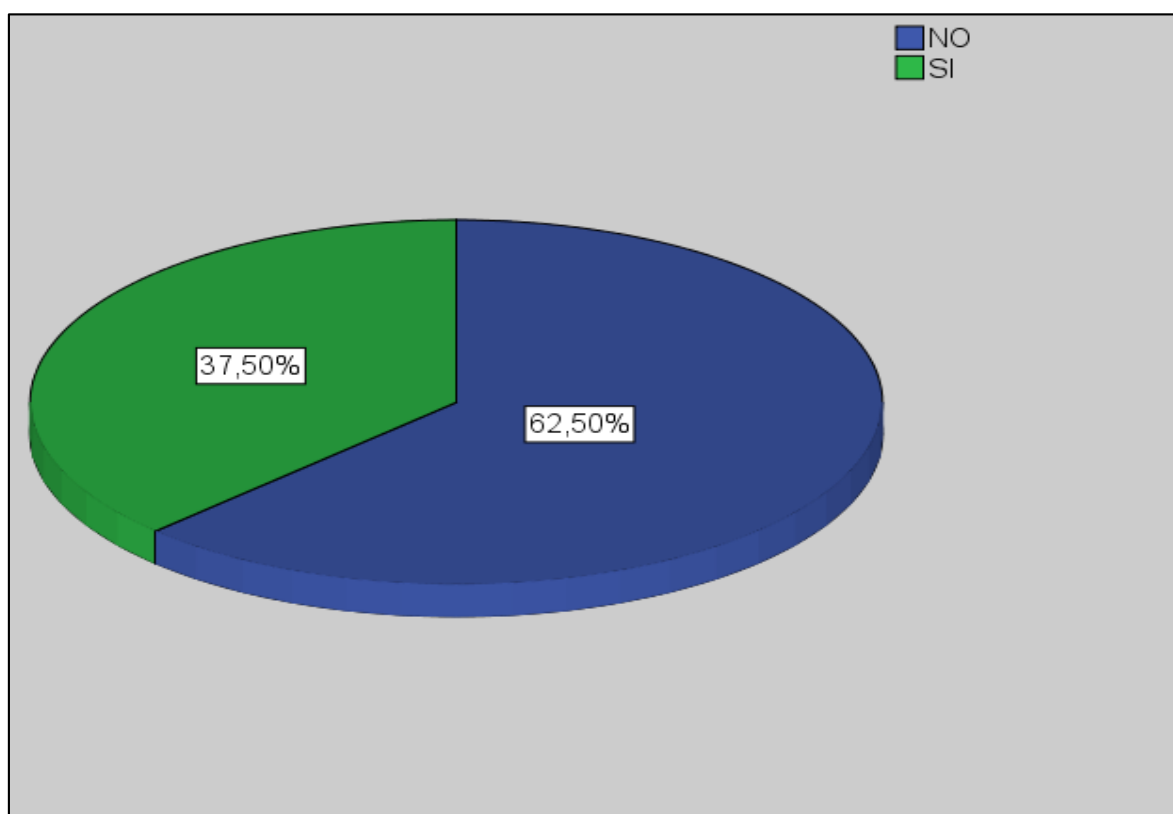


Figura 23. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 27.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 62,5% de los encuestados percibe que la oposición al cierre de partidas sería más efectiva si se utiliza la información catastral de Cofopri, mientras que el 37,5% cree que esta información cree que utilizar esta información es indiferente.

Tabla 28

Pregunta en relación a la figura 25

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	21	52,5	52,5	52,5
NO	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

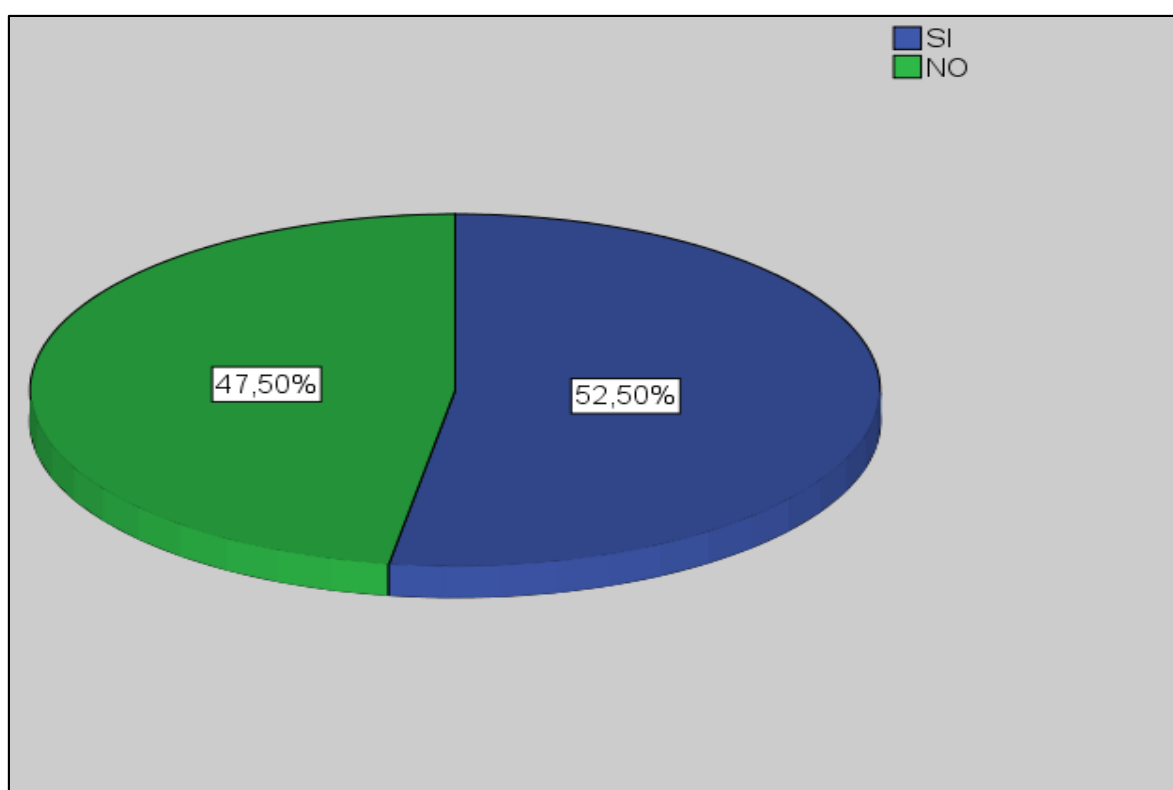


Figura 24. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 28.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52,5% de los encuestados percibe que el principio de legitimación registral se vería vulnerado si se utiliza la información catastral de Cofopri para generar una nueva partida, mientras que el 47,5% cree que este principio no se vería vulnerado.

Tabla 29

Pregunta en relación a la figura 26

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	26	65,0	65,0	65,0
NO	14	35,0	35,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

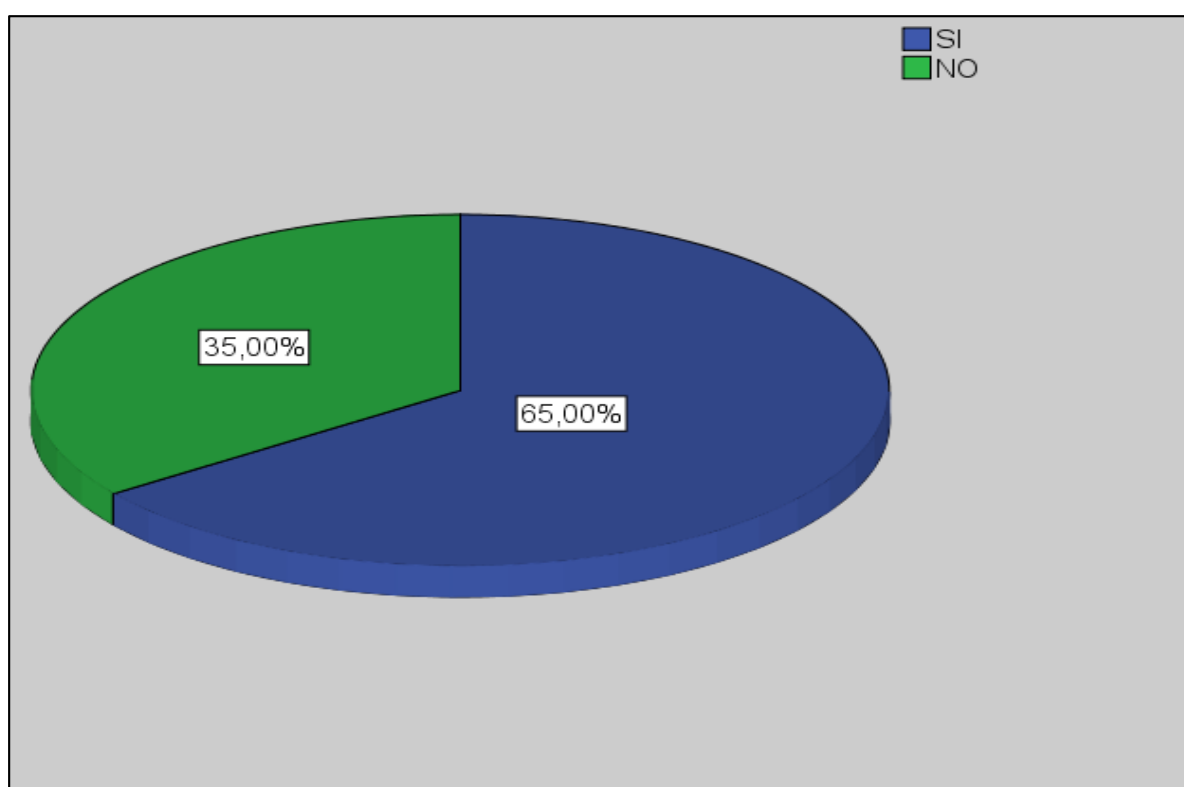


Figura 25. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 29.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 65% de las personas encuestadas percibe que utilizar la información de otras entidades generadoras tales como Cofopri puede beneficiar al principio de prioridad excluyente, mientras que el 35% restante opina que no es necesario acudir a otras entidades generadoras para proteger el principio mencionado.

Tabla 30

Pregunta en relación a la figura 27

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	26	65,0	65,0	65,0
NO	14	35,0	35,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

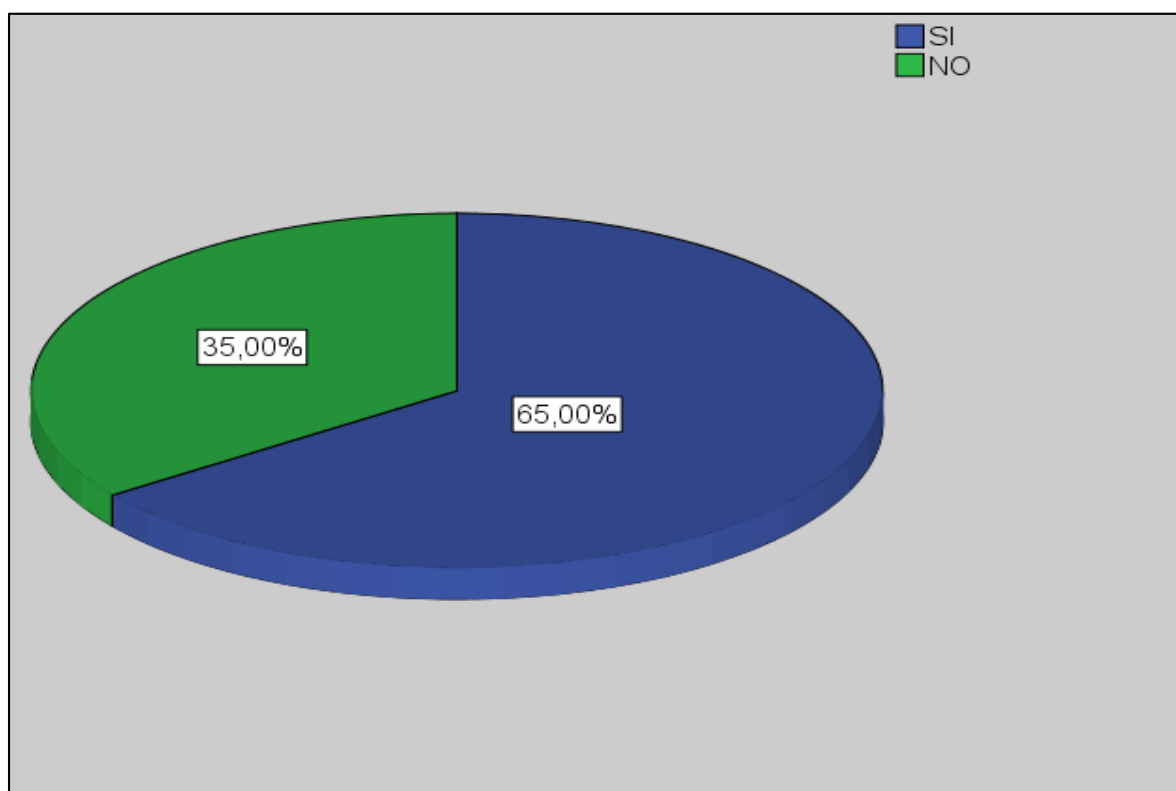


Figura 26. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 30

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 65% de las personas encuestadas percibe que debe ser obligatorio utilizar la información catastral del IGN en los procedimientos de cierre de partidas, mientras que el 35% restante opina que no debe ser obligatorio.

Tabla 31

Pregunta en relación a la figura 28

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	21	52,5	52,5	52,5
SI	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

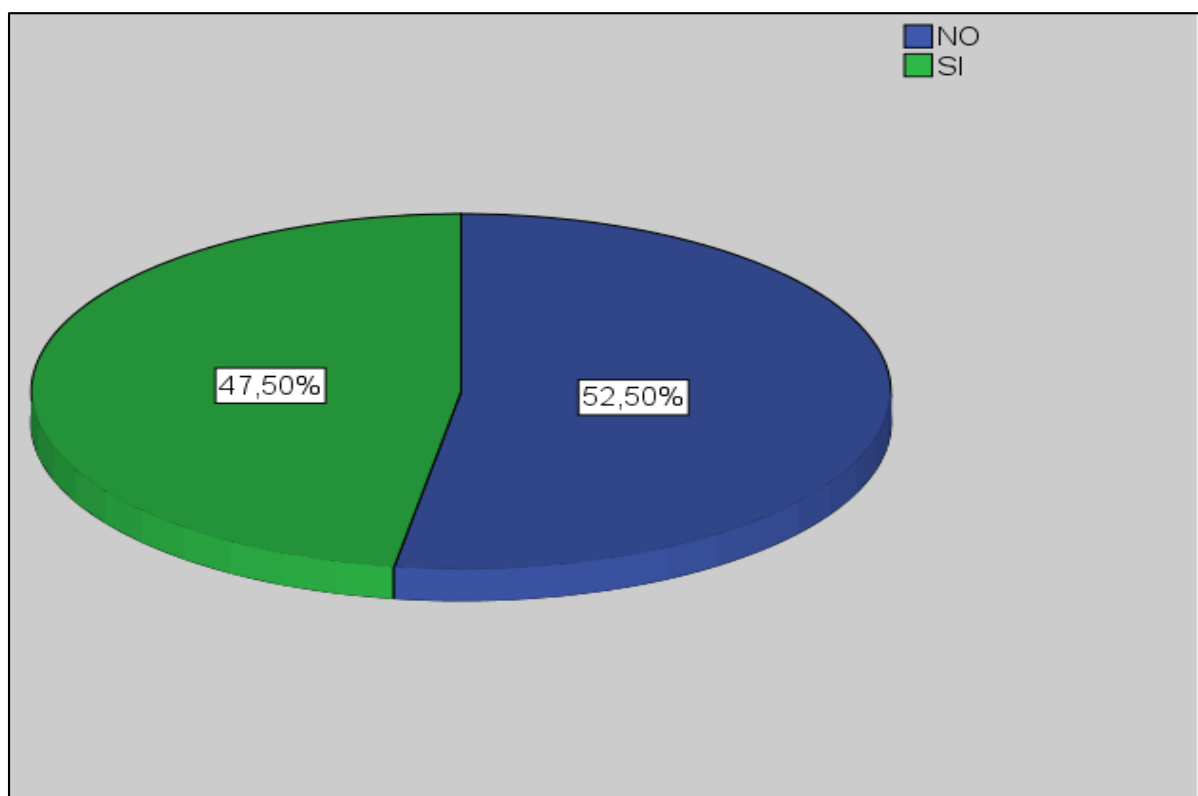


Figura 27. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 31.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52.50% de las personas encuestadas percibe que la información que obra en el IGN no es irrelevante para la defensa del principio de legitimación registral, mientras que el 47.50% restante opina que es irrelevante.

Tabla 32

Pregunta en relación a la figura 29

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	22	55,0	55,0	55,0
SI	18	45,0	45,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

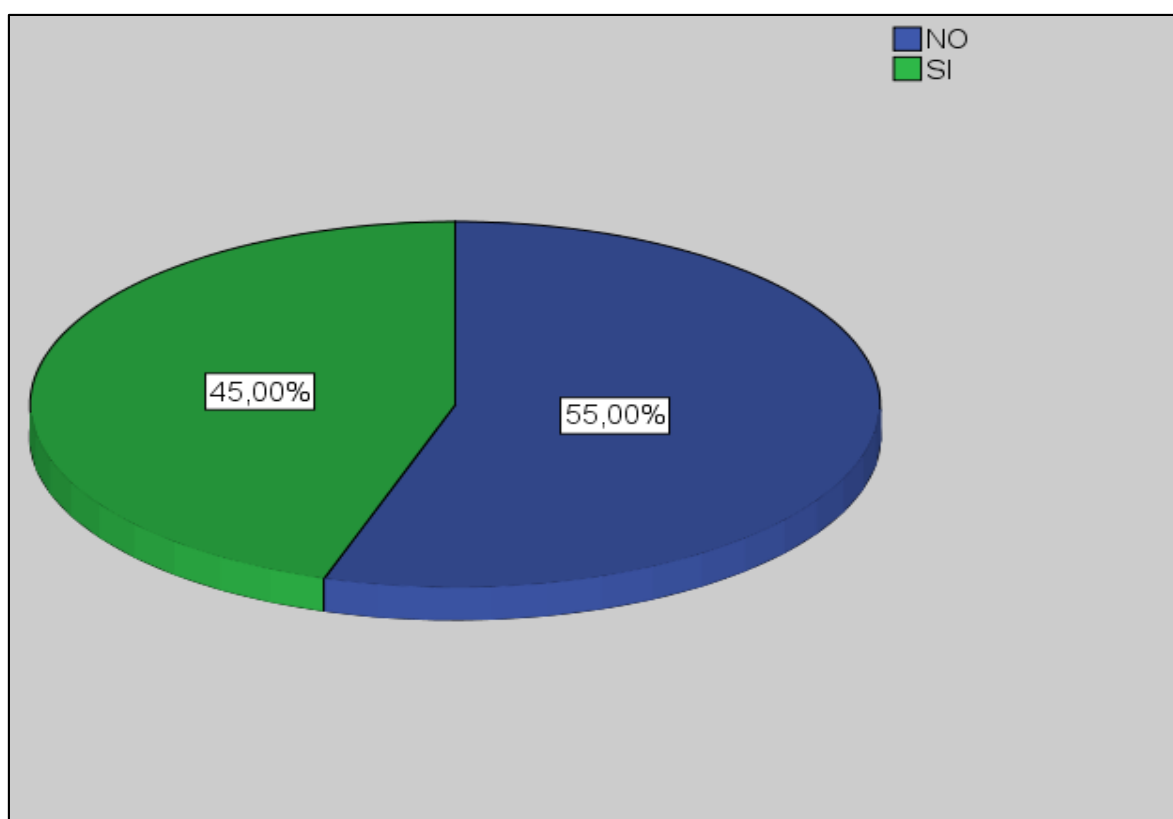


Figura 28. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 32.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 55% de las personas encuestadas percibe que la información que obra en el IGN no es un aporte relevante en los casos de oposición al cierre de partida, mientras que el 45% restante opina que si es esencial.

Tabla 33

Pregunta en relación a la figura 30

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	30	75,0	75,0	75,0
NO	10	25,0	25,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

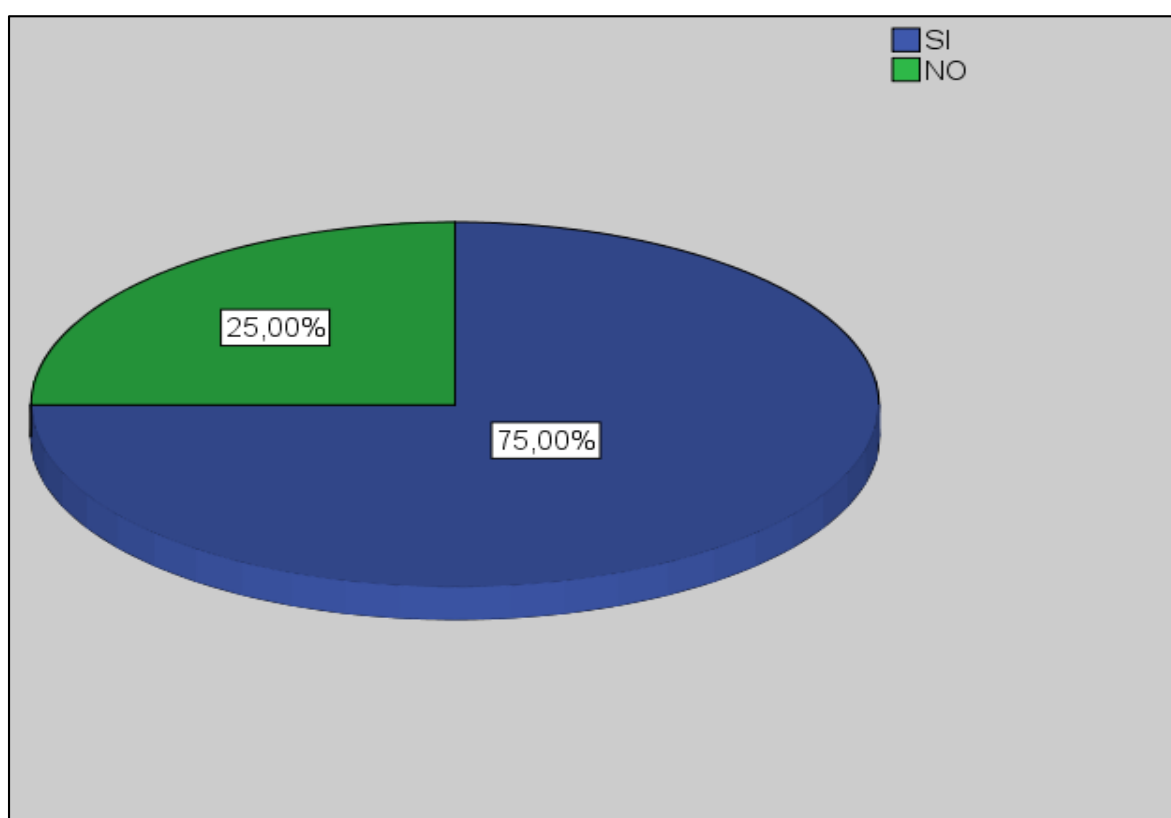


Figura 29. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 33.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 75% de las personas encuestadas percibe que el IGN no aporta en la protección del principio de prioridad excluyente, mientras que el 25% restante opina que si aporta.

Tabla 34

Pregunta en relación a la figura 31

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	21	52,5	52,5	52,5
NO	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

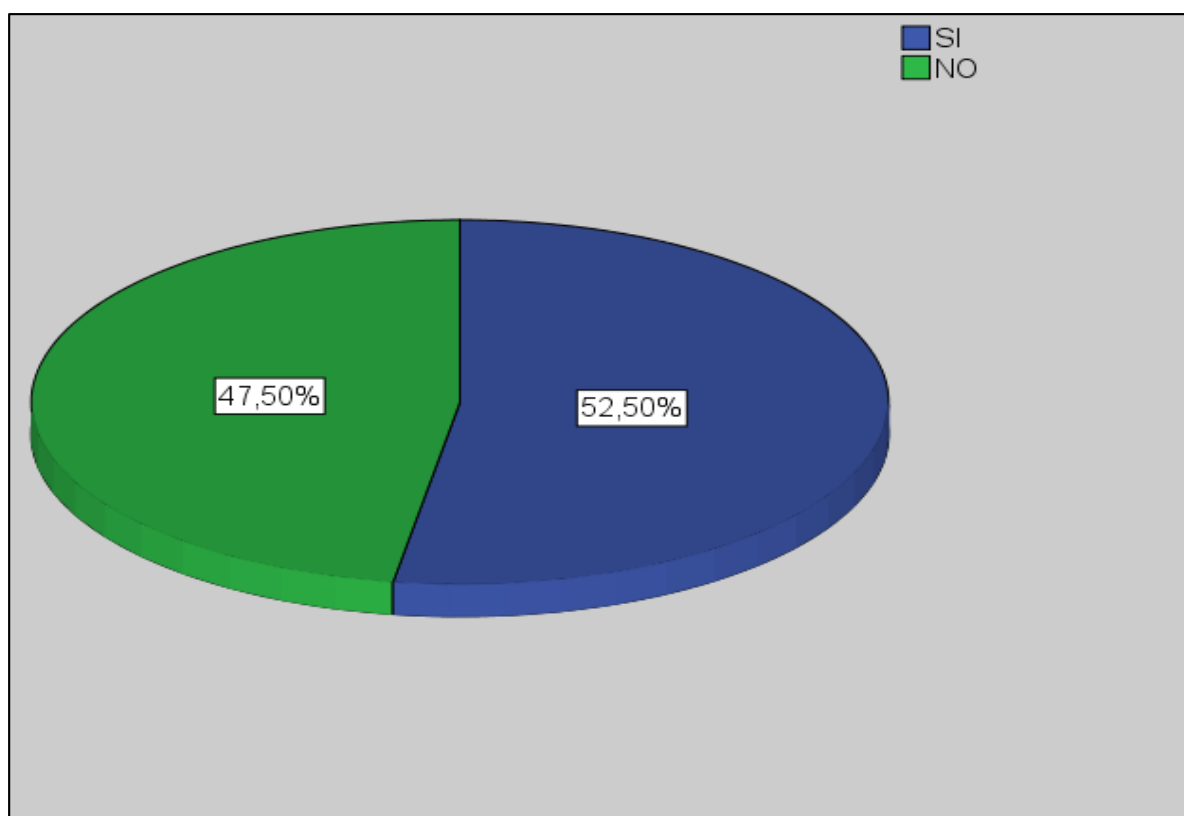


Figura 30. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 34.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52.50% de las personas encuestadas percibe que el principio de integración de la información es beneficioso en los casos de oposición al cierre de partidas, mientras que el 47.50% restante opina que no es beneficioso.

Tabla 35
Pregunta en relación a la figura 32

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	17	42,5	42,5	42,5
SI	23	57,5	57,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

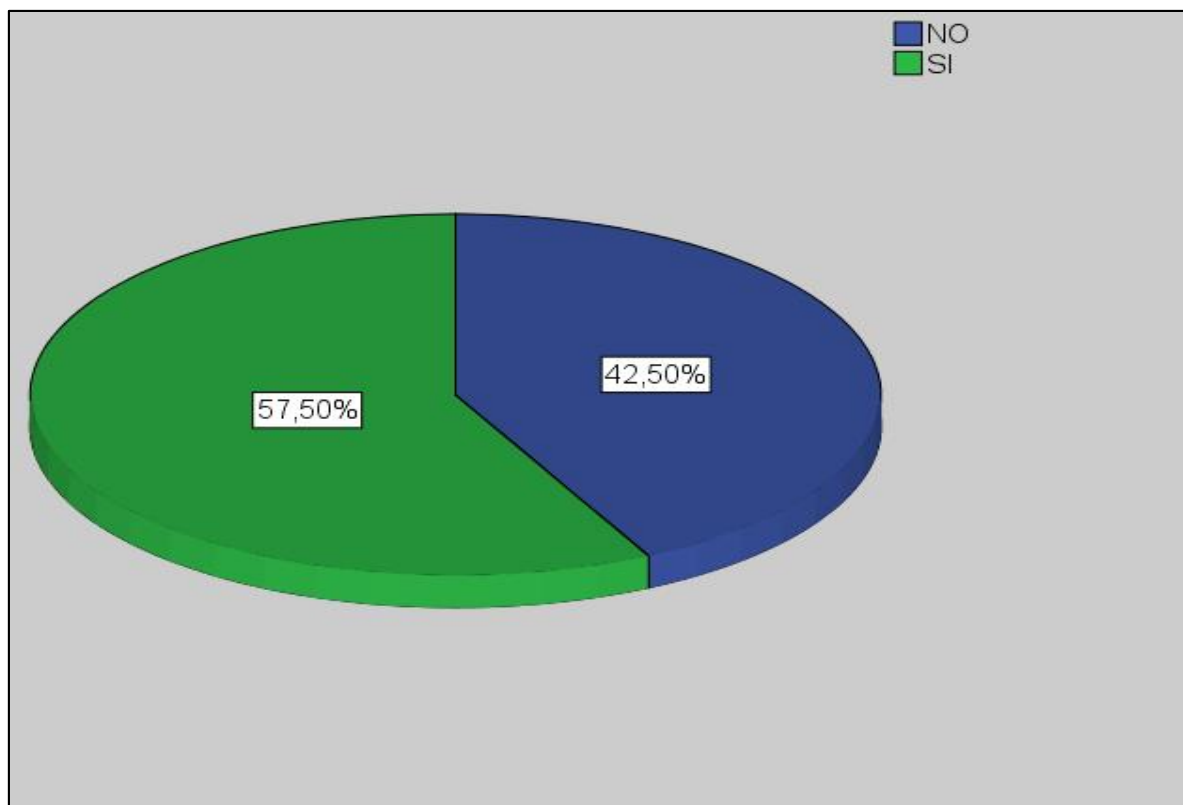


Figura 31. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 35

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 42.50% de las personas encuestadas percibe que para el desarrollo del informe del área de catastro el principio de integración de información no es muy utilizado, mientras que el 57.50% restante opina que si es tomado en cuenta.

Tabla 36

Pregunta en relación a la figura 33

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	19	47,5	47,5	47,5
NO	21	52,5	52,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

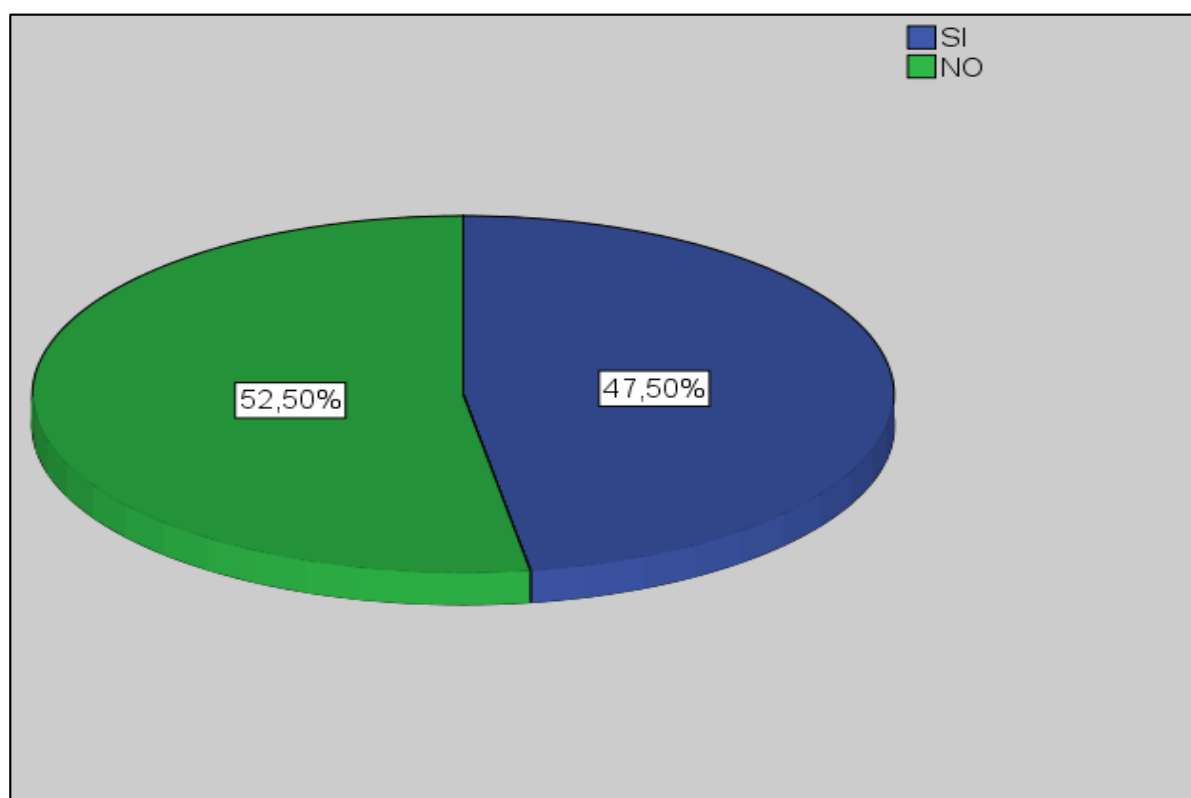


Figura 32. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 36.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 47.50% de las personas encuestadas percibe que el principio de integración de información catastral colisiona con el principio de especialidad registral, mientras que el 52.50% restante opina que no.

Tabla 37

Pregunta en relación a la figura 34

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	21	52,5	52,5	52,5
SI	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

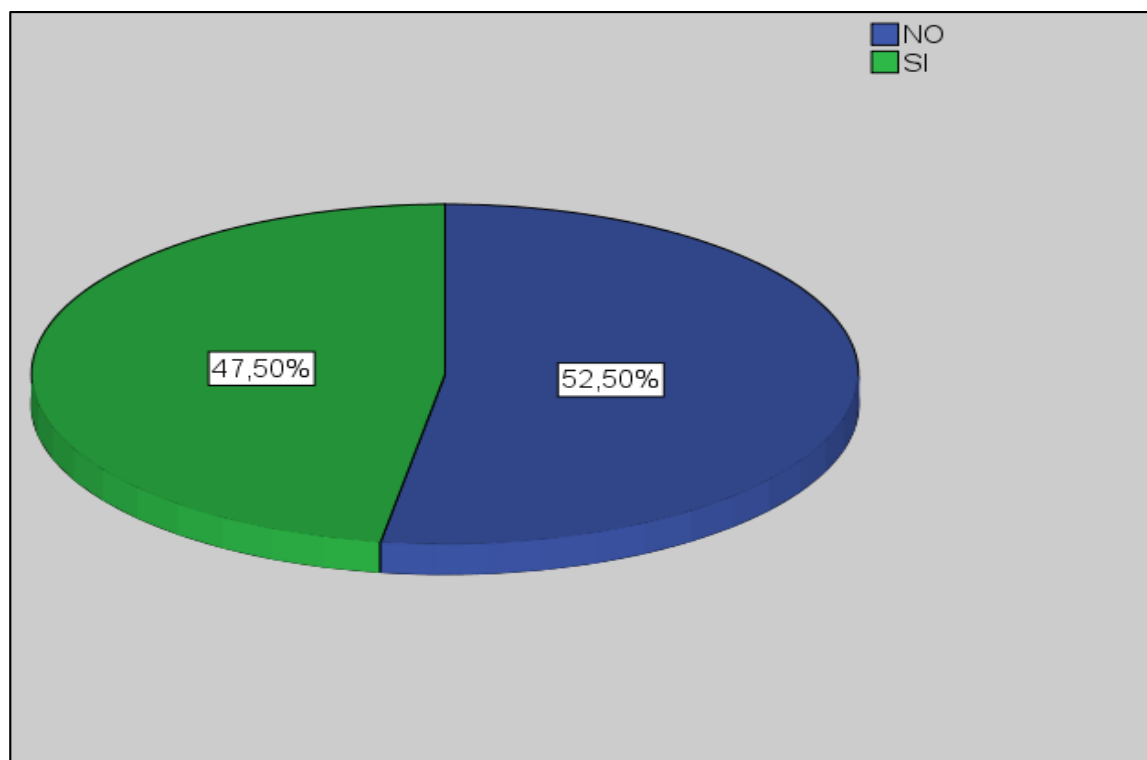


Figura 33. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 37.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52.50% de las personas encuestadas percibe que el principio de legitimación registral no se contradice con el principio de veracidad catastral, mientras que el 47.50% restante opina que sí.

Tabla 38

Pregunta en relación a la figura 35

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	23	57,5	57,5	57,5
NO	17	42,5	42,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

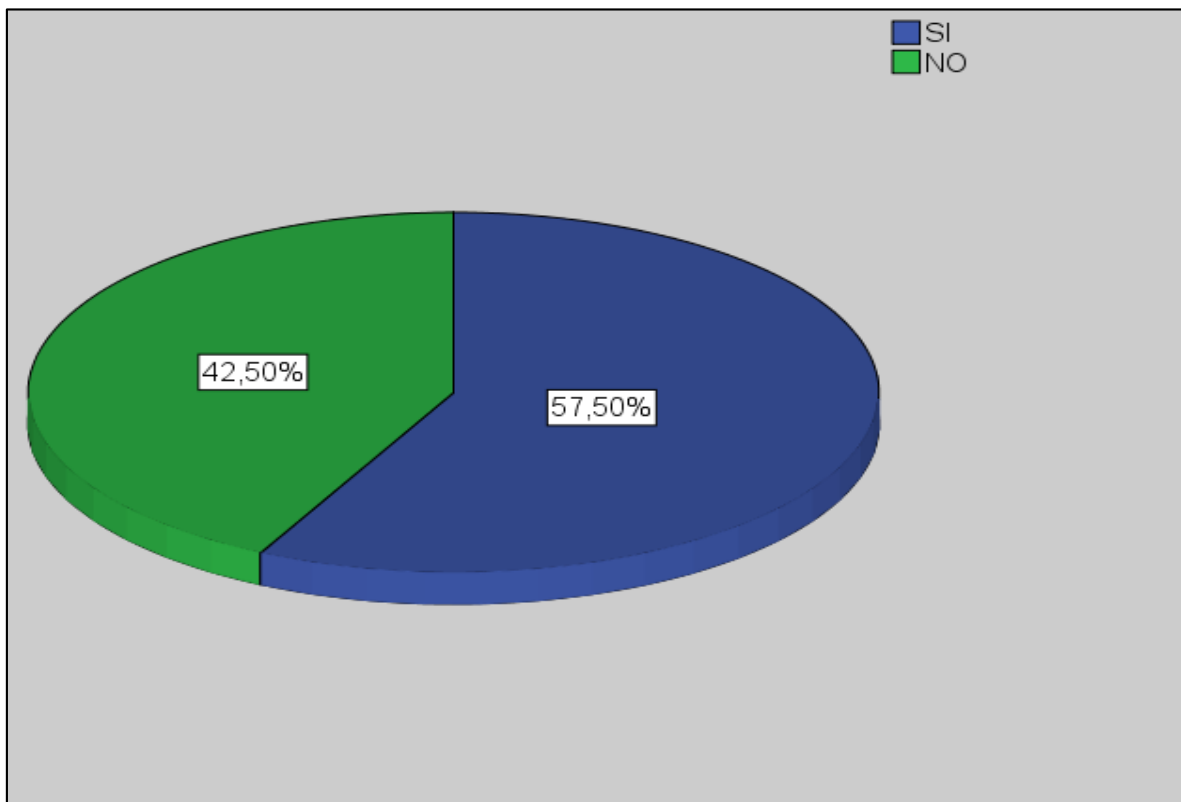


Figura 34. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 38.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 57.50% de las personas encuestadas percibe que el principio de veracidad si es muy relevante en la oposición al cierre de partidas, mientras que el 42.50% restante opina que no.

Tabla 39

Pregunta en relación a la figura 36

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	22	55,0	55,0	55,0
NO	18	45,0	45,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

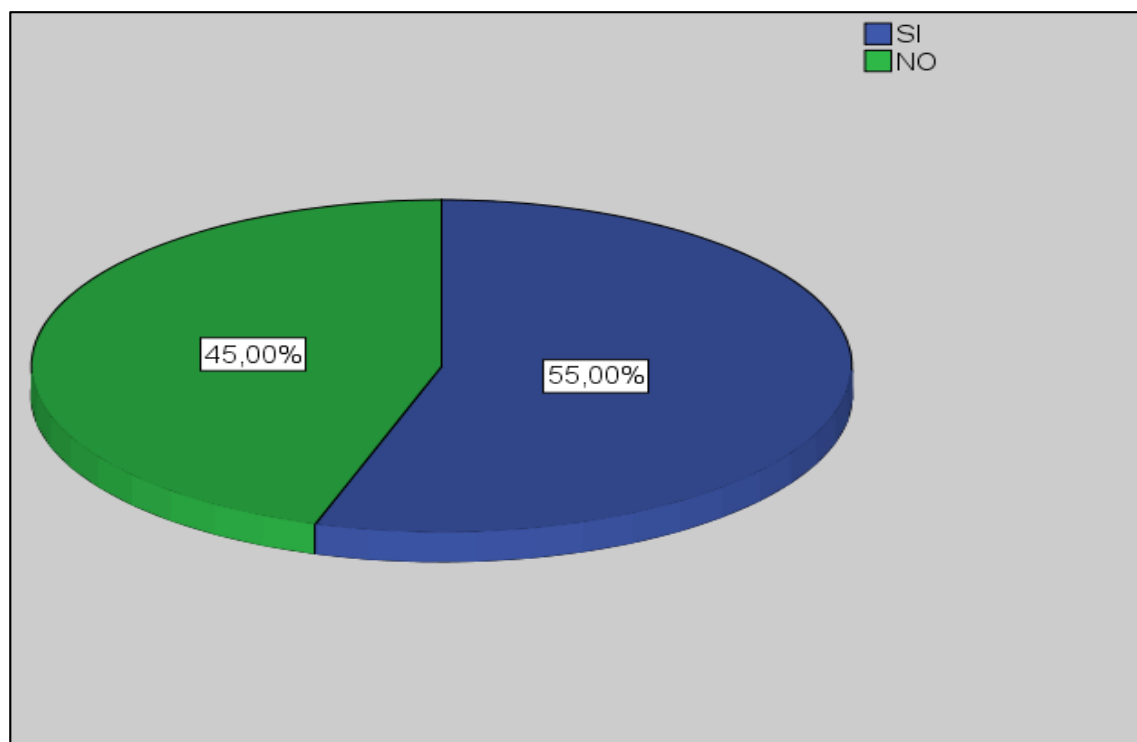


Figura 35. Resultado en porcentaje con relación a la tabla 39.

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 55% de las personas encuestadas percibe que el informe del área de catastro debe estar amparado en el principio de veracidad catastral, mientras que el 45% restante opina que no.

Tabla 40

Pregunta en relación a la figura 37

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
SI	18	45,0	45,0	45,0
NO	22	55,0	55,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

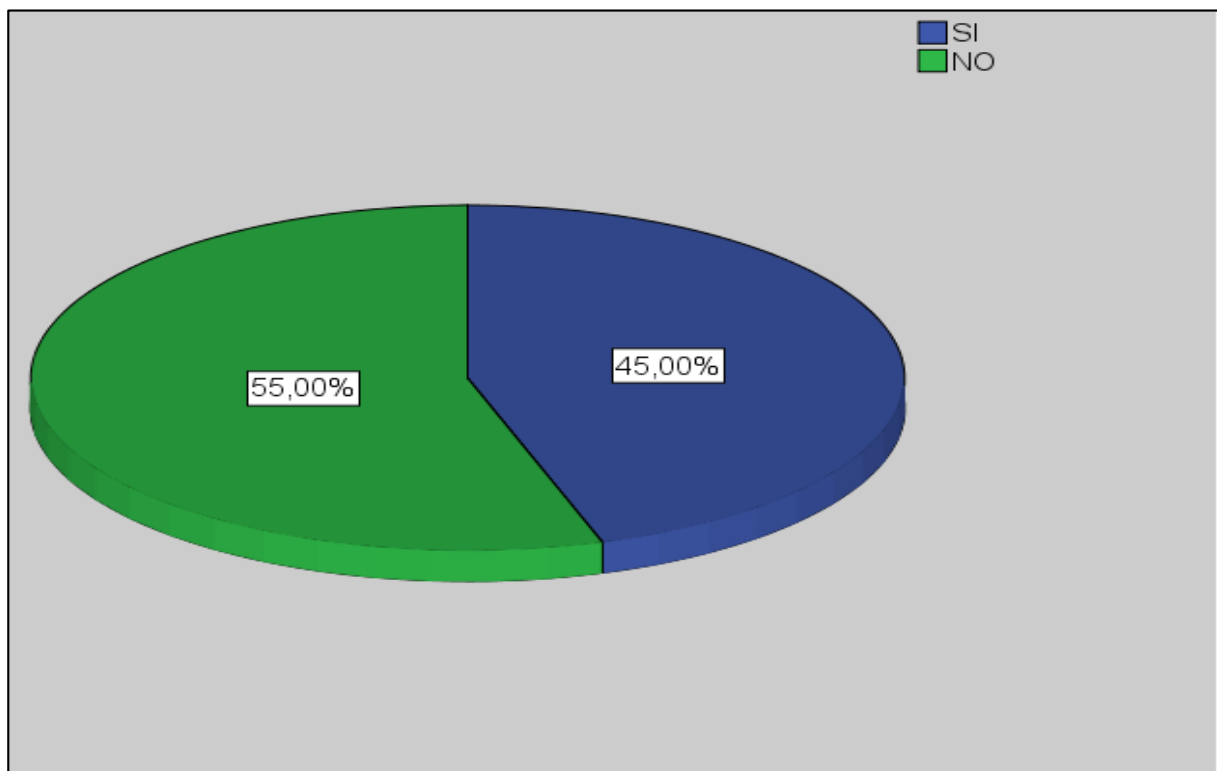


Figura 36. El principio de identidad catastral refuerza el principio de veracidad registral

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 45% de las personas encuestadas percibe que el principio de identidad catastral si refuerza el principio de veracidad registral, mientras que el 55% restante opina que no refuerza.

Tabla 41

Pregunta en relación a la figura 38

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	21	52,5	52,5	52,5
SI	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

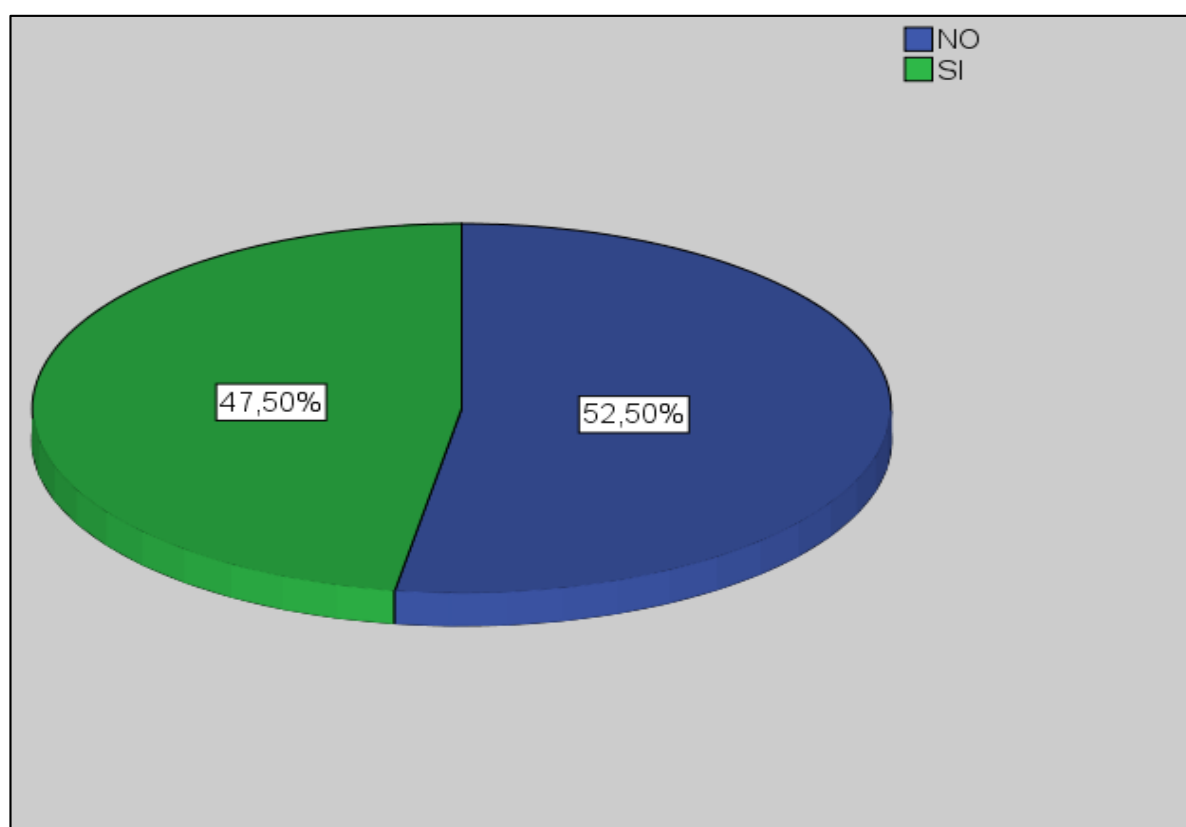


Figura 37. El cierre de partidas y el principio de identidad catastral

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 52,50% de las personas encuestadas percibe que el inicio del procedimiento de cierre de partida no debe llevarse a cabo aun cuando no se cumpla con el principio de identidad catastral, mientras que el 47.50% restante opina que si debe llevarse.

Tabla 42

Pregunta en relación a la figura 39

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	14	35,0	35,0	35,0
SI	26	65,0	65,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

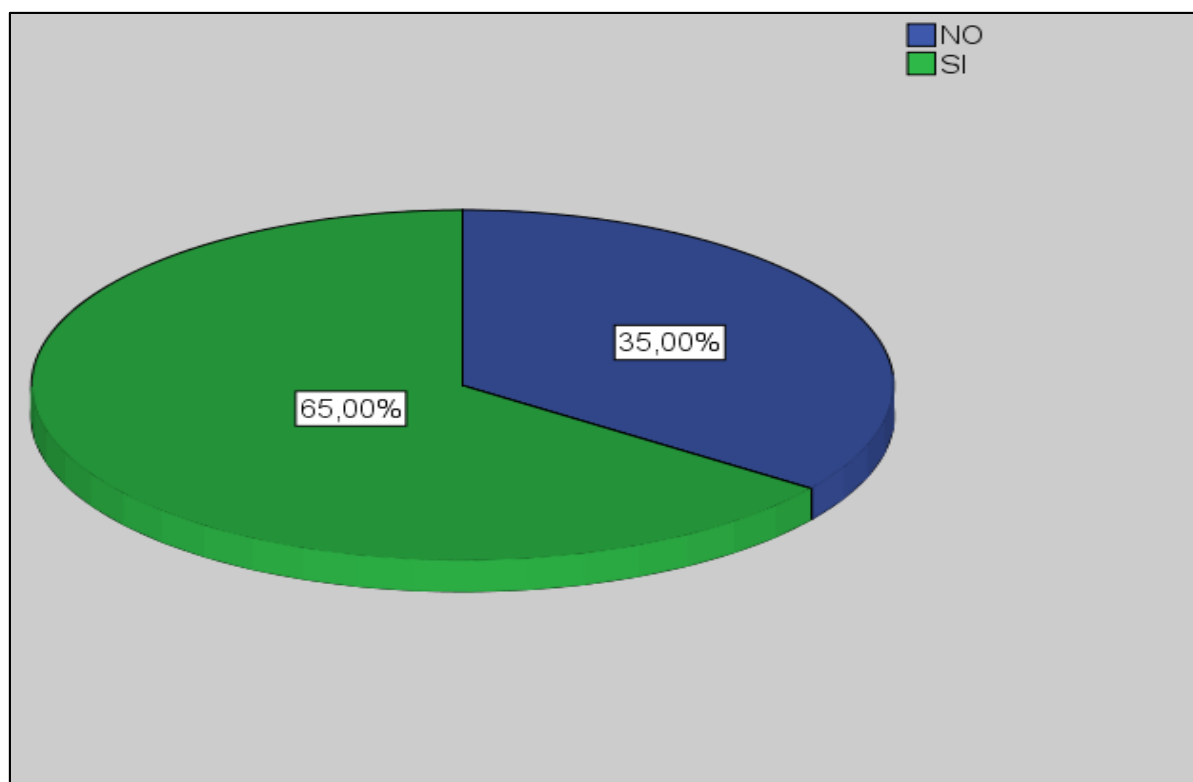


Figura 38. La oposición al cierre de partidas y el principio de identidad

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 35% de las personas encuestadas percibe que la existencia de múltiples procesos de oposición al cierre no se debe a que no se cumple el principio de identidad, mientras que el 65% restante opina que sí.

Tabla 43

Pregunta en relación a la figura 40

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
NO	24	60,0	60,0	60,0
SI	16	40,0	40,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

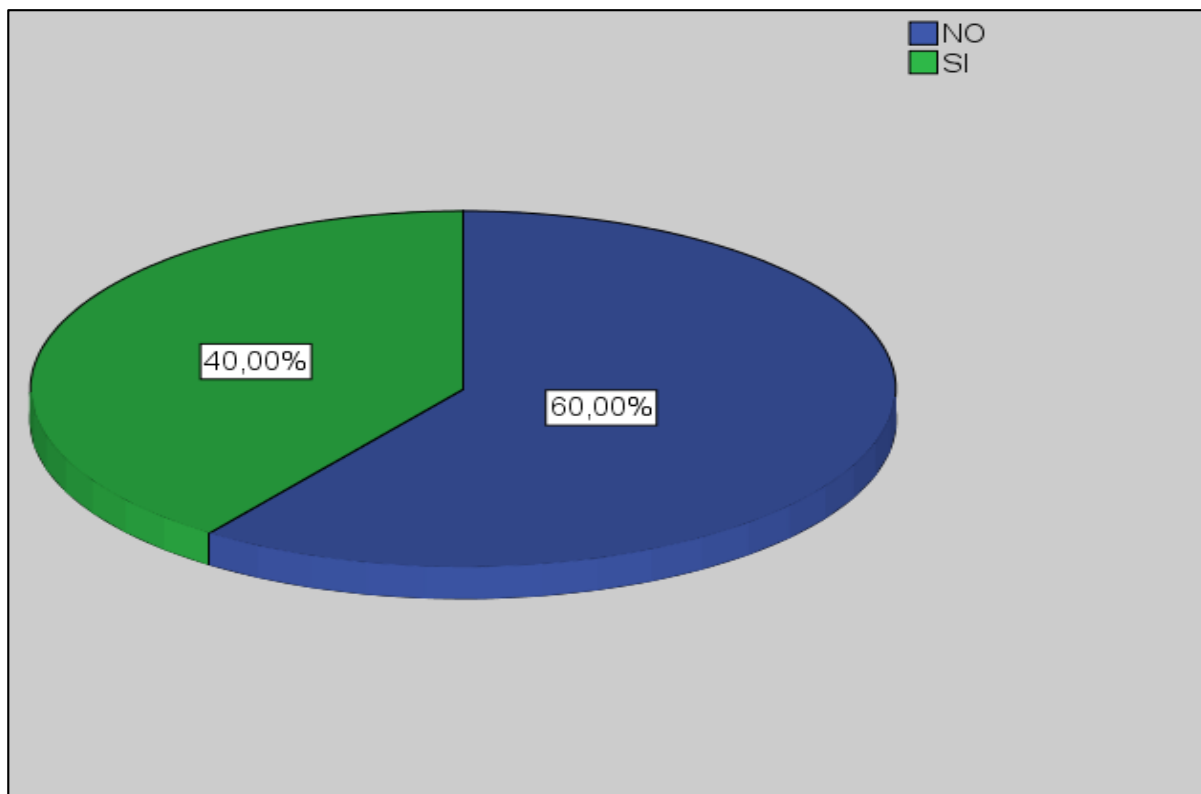


Figura 39. El principio de prioridad excluyente y el principio de identidad

Interpretación:

En esta figura, se aprecia que un 60% de las personas encuestadas percibe que el principio de propiedad excluyente no es irrelevante en base al principio de identidad, mientras que el 40% restante opina que es irrelevante.

4.2. Contrastación de hipótesis

4.2.1 Hipótesis general

Se va a establecer la influencia de la variable catastro sobre la variable duplicidad de partidas, para lo cual se va a realizar la prueba de hipótesis, planteándose la hipótesis nula, la cual indica:

Habiéndose analizado 40 puntos, tal como lo señala la Tabla 44, donde se observa que o se han perdido ningún dato:

Tabla 44

Resumen de procesamiento de casos

Catastro			Casos			
Duplicidad	Válidos		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
	40	100,0%	0	0,0%	40	100,0%

Asimismo, en la tabla se puede observar que se han cruzado los datos de las variables de estudio catastro y duplicidad, donde en el recuento se encuentran que 18 puntos corresponden a no existe vínculo entre el catastro y la duplicidad; mientras que 22 puntos señalan que si existe vínculo entre la duplicidad y el catastro.

Tabla 45

Catastro - duplicidad

			Duplicidad		Total
			No	Si	
Catastro	No	Recuento	18	0	18
		% dentro de duplicidad	100,0%	0,0%	45,0%
	Sí	Recuento	0	22	22
		% dentro de duplicidad	0,0%	100,0%	55,0%
Total	Recuento		18	22	40
	% dentro de duplicidad		100,0%	100,0%	100,0%

Para la prueba de la hipótesis general, se va a utilizar la hipótesis nula, la que establece:

H₀ = El catastro no influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

Con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5%, utilizando X² de Pearson se obtuvieron los siguientes resultados, de acuerdo a la Tabla

Tabla 46

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	Gl	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	40,000 ^a	1	0,000		
N de casos válidos	40				

Con un p – valor de 0,000, se establece que existe asociación entre la variable catastro y la variable duplicidad. A partir de estos resultados y utilizando la Prueba de Independencia Condicional de Mantel – Haenszel, se estableció la influencia de la variable catastro sobre la variable duplicidad de Partidas, de acuerdo a la Tabla

Tabla 47

Pruebas de independencia condicional

	Chi cuadrado	gl	Significación asintótica (bilateral)
Mantel-Haenszel	35,160	1	0,000

Al obtener un p – valor de 0,000, se establece que se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis del investigador, la cual indica:

H₁ = El catastro influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

4.2.2 Hipótesis específica 1

Se va a establecer la influencia de la variable entidades generadoras de catastro sobre la variable procedimiento de cierre de partidas registrales, para lo cual se va a realizar la prueba de hipótesis específica, planteándose la hipótesis nula, la cual indica:

Habiéndose analizado 40 puntos, tal como lo señala la Tabla resumen, donde se observa que no se ha perdido ningún dato:

Tabla 48

Resumen de procesamiento de casos

	Casos					
	Válidos		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Entidades generadoras de Catastro* Inicio del procedimiento de cierre de Partidas	40	100,0%	0	0,0%	40	100,0%

Asimismo, en la Tabla se puede observar que se han cruzado los datos de las variables de estudio entidades generadoras del catastro e Inicio del procedimiento de cierre de partidas, dentro de lo cual se puede observar que en el recuento se encuentran que 22 puntos corresponden a no existe vínculo entre las entidades generadoras del catastro y el Inicio del procedimiento de cierre de partidas; mientras que 15 puntos señalan que si existe vínculo entre ambos.

Tabla 49

*Tabla cruzada entidades generadoras*inicio del procedimiento de cierre*

			Inicio del Procedimiento de cierre		Total
			No	Si	
Entidades generadoras		Recuento	22	3	25
	No	% dentro de inicio del procedimiento de cierre	100,0%	16,7%	62,5%
	Sí	Recuento	0	15	15
		% dentro de inicio del procedimiento de cierre	0,0%	83,3%	37,5%
Total		Recuento	22	18	40
		% dentro de inicio del procedimiento de cierre	100,0%	100,0%	100,0%

Tabla 50

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	29,333 ^a	1	0,000		
N de casos válidos	40				

Con un p – valor de 0,000, se establece que existe asociación entre la variable entidades generadoras del catastro el Inicio del y la variable inicio del procedimiento de cierre de partidas.

A partir de estos resultados y utilizando la Prueba de Independencia Condicional de Mantel – Haenszel, se estableció la influencia de la variable entidades generadoras del catastro el Inicio del y la variable inicio del procedimiento de cierre de partidas, de acuerdo a la Tabla.

Tabla 51

Pruebas de independencia condicional

	Chi cuadrado	Gl	Significación asintótica (bilateral)
Mantel-Haenszel	25,238	1	0,000

Al obtener un p – valor de 0,000, se establece que se rechaza la Hipótesis Nula y se acepta la Hipótesis Específica del Investigador, la cual indica:

H₁ = Las entidades generadoras del catastro influyen en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

4.2.3 Hipótesis específica 2

Se va a establecer la influencia de la variable principios catastrales sobre la variable principios registrales, para lo cual se va a realizar la prueba de hipótesis, planteándose la hipótesis nula, la cual indica:

Habiéndose analizado 40 puntos, tal como lo señala la tabla resumen, donde se observa que o se han perdido ningún dato:

Tabla 52

Resumen de procesamiento de casos

	Válidos		Casos Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Principios catastrales *	40	100,0%	0	0,0%	40	100,0%
principios registrales						

Asimismo, en la Tabla se puede observar que se han cruzado los datos de las variables de estudio catastro y duplicidad, donde en el recuento se encuentran que 22 puntos corresponden a no existe vínculo entre el catastro y la duplicidad; mientras que 15 puntos señalan que si existe vínculo entre la duplicidad y el catastro.

Tabla 53

*Tabla cruzada principios catastrales *principios registrales*

Recuento		principios registrales		Total
		No	Si	
Principios catastrales	No	22	3	25
	Sí	0	15	15
Total		22	18	40

Para la prueba de la hipótesis general, se va a utilizar la hipótesis nula, la que establece:

H₀ = La aplicación de los principios catastrales no influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

Con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5%, utilizando X² de Pearson se obtuvieron los siguientes resultados, de acuerdo a la tabla.

Tabla 54

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	29,333 ^a	1	0,000		
N de casos válidos	40				

Con un p – valor de 0,000, se establece que existe asociación entre la variable Principios Catastrales y la variable Principios Registrales.

A partir de estos resultados y utilizando la Prueba de Independencia Condicional de Mantel – Haenszel, se estableció la influencia de la variable catastro sobre la variable duplicidad de partidas, de acuerdo a la Tabla

Tabla 55

Pruebas de independencia condicional

	Chi cuadrado	gl	Significación asintótica (bilateral)
Mantel-Haenszel	25,238	1	0,000

Al obtener un p – valor de 0,000, se establece que se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis del investigador, la cual indica:

H₁ = La aplicación de los principios catastrales influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.

CAPÍTULO V
DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES

5.1 Discusiones

El desarrollo del presente trabajo de investigación nos ha llevado a acudir a diversas fuentes bibliográficas entre ellas nacionales e internacionales, del mismo modo, se ha efectuado una encuesta acerca de la influencia que tiene un adecuado desarrollo catastral sobre los casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios, en ese sentido, este proceso de investigación nos ha permitido como investigadores realizar diversas operaciones metodológicas según el siguiente detalle:

Se acepta la hipótesis general, en tal sentido, consideramos que existe influencia del catastro en los casos de duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios de Lima, lo cual se fortalece con la posición doctrinal de Avendaño (2011) quien señala que el catastro debe ser considerado como un instrumento eficiente que permita al Estado afrontar con éxito los problemas relacionados con la propiedad, entre estos, afrontar el fenómeno registral de duplicidad de partidas, es decir que, el desarrollo del catastro y los casos de duplicidad de partida tendrán una relación inversamente proporcional, por cuanto, a un mejoramiento en el sistema catastral ocasionará que los casos de duplicidad de partidas registrales disminuyan, esto dado que el catastro al ser una gran data de información territorial a nivel parcelario, cumple el rol de mantener el inventario del activo fijo de la nación y en consecuencia de su riqueza inmobiliaria, ese conjunto de datos es muy importante y debe estar al servicio del Estado, dado que, es información que sirve de delimitación territorial y afianza el derecho de propiedad y sirve de garantía de seguridad en la contratación inmobiliaria, por lo que, un buen desarrollo y administración de esta información devendría en beneficio al Registro Público, en vista que, disminuirían los casos de duplicidad de partidas.

Culminando este primer punto, podemos hallar un mayor sustento en la investigación desarrollada por Rodríguez (2015) quien nos plantea entre otros que, la carencia de un catastro inmobiliario se debe a que el registro es impreciso y está recargado por tareas que no le corresponden. Sin embargo, los Registros Públicos cumplen con su finalidad específica, ello de brindar publicidad de los actos proveniente de derechos reales; pese a la carencia de este importante medio técnico

de apoyo. Todo esto refuerza lo planteado en cuanto a la influencia de estas dos importantes áreas y queda comprobada teórica y estadísticamente nuestra hipótesis general.

Asimismo, la primera hipótesis específica, luego de visualizados los resultados de la estadística se acepta, por tanto, consideramos que las entidades generadoras del catastro influyen en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, debido a que, proporcionan información catastral desde un aspecto multifinalitario, que contribuye a la solución del fenómeno registral de duplicidad de partidas.

Se encuentra reforzado, por la posición doctrinaria de Portillo quien anuncia que la Sunarp como ente generador del catastro, brinda base gráfica considerado como un instrumento con relevancia jurídica, utilizada para prevenir fenómenos e inexactitudes registrales, tales como la duplicidad de partidas. Asimismo coincide con la opinión de Fabre, quien señala que, el catastro es una herramienta útil para la identificación de la finca, siendo un método preventivo para la doble inmatriculación, que aporta información precisa al Registro de la Propiedad.

Actualmente sobre todo al no contar con información catastral idónea, el factor variedad de información en el desarrollo catastral beneficia nuestra influencia en la génesis de los casos de duplicidad de partidas registrales, esta influencia puede ser beneficiosa o, todo lo contrario, dado que si bien proporcionan información que falte para la apertura de registros, también puede resultar ser información que colisione con otro tipo de información de alguna otra entidad. De la misma forma el probar esta hipótesis específica abren nuevas problemáticas, dentro de las cuales se aprecia el generar catastro de los terrenos que falten sean estos rurales o urbanos, a fin de que no sigan las compra ventas, en donde no consignen un terreno subjetivo o ficticio que al paso de los años pueda verse modificado, revisar y consolidar toda la información catastral y decidir objetivamente cual es el más idóneo.

Por su parte, también se acepta la segunda hipótesis específica, luego del análisis de los resultados y, en consecuencia, sería válido decir que la aplicación de los principios catastrales influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, por lo que, consideramos que el cumplimiento de estos principios genera un

beneficio al el Registro de Predios y por tanto una disminución en los casos de duplicidad de Partidas, esto teórica y dogmáticamente se ve reforzado con la Resolución N.º 130-2004-SUNARP-TR del Tribunal Registral, la cual fundamenta que existe vinculación el informe del área de catastro para el registrador, en cuanto a su aspecto netamente y puntualmente técnico. Asimismo, advierte que, el registrador debe diferenciar los aspectos técnicos de los aspectos de aplicación de las normas y principios registrales, dado que, este último es competencia del registrador. Por consiguiente, se puede verificar que existe y debe ser tomado en cuenta por los registradores la vinculación entre los principios catastrales y registrales.

5.2 Conclusiones

Primera:

El catastro influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, teniendo así que un desarrollo adecuado del catastro conllevará a la disminución de los casos de duplicidad de partidas. Disponer de un buen catastro resulta un instrumento de gran utilidad y aporte al Derecho Registral, dado que, en el Registro de Predios de Lima frecuentemente son inscribibles propiedades de todos los distritos que lo conforman, ello en busca de que le garantice la seguridad jurídica del mismo, de modo que, el catastro es aquel instrumento con el cual el registrador recurre como fuente verídica para la identificación del mismo, conocer en qué espacio geo Figura se encuentra, cuales son usos y valores del mismo, así como toda aquella información relevante.

El catastro es trascendental para la identificación de la propiedad, de dicho modo, existe influencia en los casos de duplicidad de partidas de predios, de modo que, coadyuva a la identificación de las superposiciones de los predios, ya que brinda información multifinalitaria de la propiedad, información que el registrador no podría obtener sin la existencia del catastro.

Ante la existencia de fenómenos de duplicidad de partidas ante los Registros de Predios de Lima, el registrador recurre inmediatamente al catastro, a fin de obtener información de las áreas afectadas y los criterios determinantes por la existencia del tal fenómeno; como solución del mismo, en primera instancia administrativa, vale decir en el procedimiento no contencioso, el registrador utiliza al catastro como base de información vinculante para proceder con el cierre de la partida menos antigua, en el caso de duplicidad de partidas no compatibles, salvo la existencia de conflictos de interés y titulares afectados, se resolverá en la vía judicial correspondiente.

Con un buen desarrollo del catastro permitirá que el registrador evite o advierta inscripciones que superpongan total o parcialmente otras propiedades inscritas en el Registro de Predios, vale decir prevenir la duplicidad de partidas.

Segunda:

Las entidades generadoras del catastro influyen en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, la pluralidad de entidades generadoras de información catastral, pueden influenciar de forma positiva y negativa, es decir pueden disminuir o aumentar los casos de duplicidad, en vista que, esta información si bien puede complementarse entre sí, también pueden oponerse.

Las entidades generadoras del catastro, en tanto, exista coordinación directa y organizada para la actualización, mantenimiento y generación del catastro integrado del territorio nacional, podrán influenciar positivamente para resolver los problemas de duplicidad de partidas ante el Registro de Predios, en tanto que, puedan aportar un catastro multifinlatario que englobe todos los aspectos de la propiedad ello con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad.

El desarrollo uniformado e integrado del catastro, por parte de las entidades generadoras del mismo, implica en un enfoque global del país, en cuanto al territorio nacional, da conocer cuáles son las dimensiones, usos, valores, que contribuyan a la naturaleza, economía, política, jurídico, ambiental, social y todos aspectos multifinlatarios que orienten al desarrollo del país y el tráfico inmobiliario de la propiedad. En el campo del Derecho Registral, se necesita de buscar una solución y prevención a los constantes casos de duplicidad de partidas de predios, y la intervención de los entes generadores del catastro resulta importantísimo para ello, dada su autonomía están deben encargarse del catastro de modo integrado y coordinado entre las mismas.

La integración del catastro de llevarse a cabo sin coordinación directa y organizada por todas las entidades generadoras resultaría negativa los roles de los mismos, puesto que, la información catastral que proporcionen colisionaría sin llegarse a la integración catastral que se busca con la promulgación de la Ley y Reglamento del Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

Tercera:

La aplicación de los principios catastrales influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, dado que, al utilizar el catastro como instrumento para advertir la existencia de los mismos, se presumirá que la información proporcionada representará la realidad física de la propiedad, información que englobe todos sus aspectos multifinalitarios.

Los principios catastrales si influye en la duplicidad de partidas, en vista que, el catastro integrado que proporciona las entidades generadoras, representa la verdad e identidad física de la propiedad, no obstante, aún nos encontramos en una etapa preparatoria, poco eficiente respecto a la integración del catastro, debido al poco interés de contribuir con el mantenimiento, actualización y generación del catastro y de implementación de la normativa vigente.

5.3 Recomendaciones

a. En vista que, el catastro sí influye en los casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, a nivel nacional se deberá realizar la integración de los catastros existentes, para ello, las entidades generadoras del catastro deberán priorizar coordinada y organizadamente la ejecución de actualización, mantenimiento, y generación del catastro, así mismo, cooperar en realizar un trabajo conjunto para lograr el objetivo de la promulgación de la Ley N.º 28294 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, normatividad referente a el Sistema Nacional Integrado del Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

Para la integración del catastro nacional, el Estado deberá invertir, priorizar y garantizar el mismo, dado que, el catastro es más que un instrumento técnico, puesto que, cuenta con un aspecto multifinilar, es decir tiene muchos roles en el país, entre ellos brindar solución a los problemas que pudiesen derivarse sobre un determinado territorio, predio y/o propiedad, tal como, la solución a los casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios.

b. En vista que, las entidades generadoras si influyen en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, el Estado deberá disponer la priorización de la ejecución de la Ley N.º 28294 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, normatividad referente a el Sistema Nacional Integrado del Catastro y su vinculación con el Registro de Predios. Dado que, actualmente aún no existe interconexión entre los entes generadores, para realizar la actualización, mantenimiento, y generación del catastro, pero si existe la normatividad que lo establece.

Como también, resultaría útil que los titulares catastrales aporten información idónea de la propiedad, a fin de que los entes generadores puedan implementarlo a la base catastral.

c. En vista que, la aplicación de los principios catastrales influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima, toda información catastral que contenga los entes generadores del catastro deberá ser considerada como fuente

prioritaria y principal de consulta para la solución de los fenómenos que se susciten por la propiedad en el Registro de Predios, puesto que, al ser verídica su información esta no puede ser cuestionable, salvo que, por otro ente generador se cuestione la mismo. Asimismo, la información que produzcan las entidades generadoras de catastro debe ser fiscalizada teniendo en cuenta los principios registrales, a fin que puedan ser de mayor utilidad para los procesos de inmatriculación de predios u oposición de cierre de partidas.

REFERENCIAS

- Alcazar, M. (2005). *Un proyecto de referencia en Iberoamerica: El Sistema nacional integrado de Informacion Catastral predial en Peru*. Lima, Perú: Editorial Juristas.
- Alvarez, L. (2014). *Catastro de Propiedad en Chile: Origenes y Evolución (Tesis doctoral)*. Barcelona, España: Universidad de Barcelona.
- Amado, E. (2013). *Derecho Notarial y Registral*. Lima, Perú: Universidad San Martin de Porres.
- Avendaño, O. (2011). *El Rol del Catastro en el Registro de territorio y la seguridad jurídica*. Lima, Perú: Biblioteca Nacional del Perú.
- Berne, J. (2004). *Catastro y Valoracion catastral*. Valencia, España: Universidad Politecnica de Valencia.
- Calmet, R. (2013). *Registro de Predios y actos inscribibles*. Lima, Perú: Editorial Juristas.
- Cardenas, C. (2003). *Registros Publicos y Derecho de Familia en el Peru*. Lima, Perú: Grijley.
- Clemente, M. (2007). *Doble inmatriculacion de fincas en el Registo de la Propiedad*. Valencia, España: Tirant Lo Blanch.
- Cornejo, J. (2018). *Los factores de inseguridad al momento de controversias en la duplicidad de las partidas registrales en Huánuco 2016 (Tesis de pregrado)*
Recuperado de repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/914
- Cusi, A. (2014). *El Registro de Predios y el Registro Mobiliario de Contratos - Derecho Registral*. Lima, Perú: Grijley.
- Erba, D. (2008). *El catastro territorial en America Latina y el Caribe*. Cambridge, EE.UU: Lincoln Institute Of Land Policy. Chicago, EE.UU: Life.

Erba, D. y Aguila, D. (2005). *Aplicaciones del Catastro Multifinalitario en la Definición de Políticas de Desarrollo Urbano en Latinoamérica*. Bogota, Colombia: Editorial H y H.

Fabre, I. (2018). *La subsanación de la doble inmatriculación en el marco de la actual legislación hipotecaria. Especial referencia a la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad como método preventivo* (Tesis de maestría). Universidad de Valencia, Valencia, España.

Galvez, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Lima : Ediciones Legales

García, J. (2018). La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada? *Revista Universitaria de Turismo de Santa Cruz de Tenerife*, 19(3), 12-14. Recuperado de <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2488>

Gomez, V. (2017). *Actualización de la cartografía catastral de la ciudad de Bogotá mediante datos LIDAR* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repository.udistrital.edu.co/bitstream/11349/5757/1/G%C3%B3mezParralStivenYezid2017.pdf>

Gonzales, J. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima, Perú: Gaceta Juridica.

Gonzales, J. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima, Perú: Gaceta Juridica.

Guerra, R. (2018). *El Registro de Predios: Antecedentes y Alcances*. Barcelona, España: Editorial Bosch

Guevara, R. (1996). *Derecho Registral*. Lima, Peru: Grafica Horizonte.

Guimet, J. (2003). *Descripción y teoría general del catastro*. Barcelona, España: Universidad Politécnica de Catalunya.

Lennin, R. (2018). *Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del catastro general regional Lambayeque 2016* (Tesis de pregrado) Universidad Señor de Sipán, Lambayeque, Perú.

Linares, C. (2005). *Catastro digital integrado: Un instrumento de desarrollo para la ciudad de Tacna*. *Ciencia y desarrollo*. Lima, Perú: Editorial Legis Juridica.

Ortiz, M. (2012). *Modernización de los sistemas de catastro y registro*. Lima, Perú: Grijley.

Paredes, N. (2018). *La importancia del catastro en el Registro de Predios*. 2018: SUNARP. Lima, Perú: Editorial Pacifico.

Porras, I. (2017). *La duplicidad de partidas en el Registro de Predios*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Portillo, A. (2007). *El Catastro en el Perú*. Lima, Perú: Gaceta Juridica

Portillo, A. (2011). *Sobre el desarrollo de una base gráfica registral ideal y la influencia del sistema geodésico oficial*. Lima, Perú: Gaceta Juridica

Quijivix, D. (2015). *Análisis jurídico del proceso catastral contenido en la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala* (Tesis de pregrado) Recuperado de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Quijivix-Danny.pdf>

Rodriguez, V. (2015). *El catastro y el Impuesto sobre bienes inmuebles*. Barcelona, España: Editorial Bosch.

Rosas, A., Rojas Leon, G. y Herrera, E. (2018). *Modernización del catastro en el Peru: Creación del organismo tecnico especializado - Ente rector del sistema*

nacional catastral (Tesis de maestría). Recuperado de http://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2077/Alfredo_Tesis_maestria_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Salazar, F. (2018). *Duplicidad de partidas: El gran problema del Registro de Predios* (Tesis de maestría). Recuperado de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13875/SALAZAR_CARDOZO_FABIOLA_VANESSA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Torres, J. (2017). *¿En que medida el procedimiento de cierre de partida regulado en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, brinda una solución a la problemática de superposición de partidas registras en el Registro de la Propiedad Inmueble?* (Tesis de maestría). Recuperado de: [http://www.tesis.pucp.edu.p e/repositorio/handle/123456789/11935](http://www.tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/11935)

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA							
Problema	Objetivo	Hipótesis	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología	
Problema general	Objetivo General	Hipótesis general	C A T A S T R O	Entidades generadoras de catastro	Sunarp	Enfoque: Cuantitativo Método: Hipotético deductivo Diseño: Observacional prospectivo, transversal y analítico Nivel o alcance: Explicativo Tipo: Básico Instrumento de medición: Cuestionario	
¿Cómo influye el catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?	Determinar la influencia del catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.	El catastro influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.			Principios catastrales		Cofopri
							Instituto Geo Figura Nacional
				Integración de información			
				Veracidad			
				Identidad			
Problema específico	Objetivo específico	Hipótesis específica	D U P L I C I D A D D E P A R T I D A S	Procedimiento no contencioso de cierre de partidas	Informe del área de catastro		
¿Cómo influyen las entidades generadoras del catastro en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?	Determinar la influencia de las entidades generadoras en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.	Las entidades generadoras del catastro influyen en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.			Inicio del cierre de partidas		
					Oposición al cierre de partidas		
				Principios registrales	Especialidad		
					Legitimación		
					Prioridad excluyente		
¿Cómo influye la aplicación de los principios catastrales en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?	Determinar la influencia de la aplicación de los principios catastrales en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima.	La aplicación de los principios catastrales influye en las duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima					

OPERACIONALIZACIÓN								INSTRUMENTO	
Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Valor final	Tipo de variable	Ítems	Medición	
								Técnica	Instrumento
C A T A S T R O	El catastro es base, herramienta y documento de información para los ciudadanos y la administración pública, que está orientado a validar o defender la propiedad. No obstante, es fundamental para el planeamiento territorial del país.	El catastro es un instrumento multifinalitario, construido por las entidades generadoras, rigiéndose por los principios catastrales para lograr una adecuada planificación en la gestión territorial.	Entidades generadoras de catastro	SUNARP	Si cumple No cumple	Variable categórica nominal	3 (1;2,3)	Encuesta	Cuestionario
				COFOPRI	Si cumple No cumple		3 (4;5;6)		
				Instituto Geo Figura Nacional	Si cumple No cumple		4 (7;8;9,10)		
			Principios catastrales	Integración de información	Si cumple No cumple		3 (11;12;13)	Encuesta	Cuestionario
				Veracidad	Si cumple No cumple		3 (14;15;16)		
				Identidad	Si cumple No cumple		4(17;18;19 20)		
D U P L I C I D A D D E P A R T I D A S	La duplicidad de partidas el hecho de haberse aperturado más de una partida registral para el mismo bien, pudiendo ser mueble o inmueble, perteneciente a una misma persona, sea jurídica o natural. Adiciona que este hecho también se considera la superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales de distintos predios.	Los casos de duplicidad de partidas son anomalías registrales, que advertida su existencia se inicia un procedimiento no contencioso en el Registro de Predios, rigiéndose por los principios registrales para la solución de la misma.	Procedimiento no contencioso de cierre de partidas	Informe del área de catastro	Si cumple No cumple	Variable categórica nominal	3 (1;2,3)	Encuesta	Cuestionario
				Inicio del cierre de partidas	Si cumple No cumple		3 (4;5;6)		
				Oposición al cierre de partidas	Si cumple No cumple		4 (7;8;9 y 10)		
			Principios registrales	Especialidad	Si cumple No cumple		3 (11;12;13)	Encuesta	Cuestionario
				Legitimación	Si cumple No cumple		3 (14;15;16)		
				Prioridad excluyente	Si cumple No cumple		4(17;18;19;20)		

CUESTIONARIO

Introducción:

Buen día, nosotros Carlos Raúl Manco Huamaní y Perla Brigitte Molina Cuya, estudiantes de la Facultad de Humanidades de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú agradecemos su participación en el desarrollo del siguiente cuestionario, que forma parte del estudio de investigación titulado “*El catastro y su influencia en duplicidades de partidas en el Registro de Predios de Lima*”. Asimismo, el formulario que desarrollará tendrá como característica principal el ser anónimo y confidencial por lo que se le solicitamos que el llenado del mismo sea con la mayor sinceridad y apego a la realidad.

Instrucciones:

A continuación, deberá responder las siguientes preguntas de forma analítica, en consideración según su criterio qué opción es correcta o no. Las respuestas deberán basarse en su experiencia y desarrollo laboral, así como en el conocimiento que tenga de los temas cuestionados. Para realizar esta actividad deberá marcar con un aspa (X) la alternativa que considere más apropiada.

N.º	VARIABLE	ITEMS	SI	NO
1	C A T A S T R O	Para realizar el Informe del Área de Catastro en un procedimiento de cierre de partidas, en ocasiones es insuficiente la información de SUNARP.		
2		Utilizar solo información de la SUNARP puede aumentar los casos de duplicidad de partidas.		
3		Actualmente la SUNARP está cumpliendo a cabalidad con proteger el principio de legitimación		
4		La oposición al cierre de partidas sería más efectiva si se utiliza la información catastral de COFOPRI.		
5		El principio de legitimación registral se vería vulnerado si se utiliza la información catastral de COFOPRI para generar una nueva partida.		
6		La información catastral de otras entidades generadoras tales como COFOPRI puede beneficiar al principio de prioridad excluyente.		
7		Debe ser obligatorio utilizar la información catastral del IGN en los procedimientos de cierre de partidas.		
8		La información que Obra en el IGN es irrelevante para la defensa del principio registral de legitimación.		
9		La información que obra en el IGN es un gran aporte en los casos de oposición al cierre de partidas.		
10		El IGN no aporta en la protección del principio de prioridad excluyente.		
11		El principio de Integración de la Información es beneficioso en los casos de oposición al cierre de partidas.		
12		El principio de integración no es muy favorable al momento de realizar el informe del área de catastro.		
13		El principio de Integración de la información catastral colisiona con el principio de especialidad registral.		
14		El principio de legitimación registral se contradice con el principio de veracidad catastral.		
15		El principio de veracidad no es muy relevante en la oposición al cierre de partidas.		
16		El informe del área de catastro debe en estar amparado en el principio de veracidad registral		
17		El principio de identidad catastral refuerza el principio de veracidad registral.		
18		El inicio del procedimiento de cierre de partidas debe llevarse a cabo aun cuando no se cumpla el principio de identidad catastral.		
19		La existencia de múltiples procesos de oposición al cierre de partidas se debe a que no se cumple el principio de identidad.		
20		El principio de prioridad excluyente es irrelevante en base al principio de identidad.		

CUESTIONARIO

Introducción:

Buen día, nosotros Carlos Raúl Manco Huamaní y Perla Briggite Molina Cuya, estudiantes de la Facultad de Humanidades de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú agradecemos su participación en el desarrollo del siguiente cuestionario, que forma parte del estudio de investigación titulado *“El catastro y su influencia en duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima”*. Asimismo, el formulario que desarrollará tendrá como característica principal el ser anónimo y confidencial por lo que se le solicitamos que el llenado del mismo sea con la mayor sinceridad y apego a la realidad.

Instrucciones:

A continuación, deberá responder las siguientes preguntas de forma analítica, en consideración según su criterio qué opción es correcta o no. Las respuestas deberán basarse en su experiencia y desarrollo laboral, así como en el conocimiento que tenga de los temas cuestionados. Para realizar esta actividad deberá marcar con un aspa (X) la alternativa que considere más apropiada

N.º	VARIABLE	ÍTEMS	SI	NO
1	D U P L I C I D A D D E P A R T I D A S	Para realizar el informe catastral de cierre de partidas puede ser relevante la participación de otras entidades generadoras de catastro.		
2		Integrar la información catastral causaría perjuicio a la elaboración del informe catastral de cierre de partidas		
3		La información catastral con la que cuenta es lo suficientemente veraz para la elaboración del informe catastral de cierre de partidas.		
4		El principio de identidad se ve vulnerado por un mal procedimiento de inicio de cierre de partidas.		
5		La información que obra en SUNARP es lo suficientemente veraz para iniciar un procedimiento de inicio de cierre de partidas.		
6		La integración de la información catastral beneficiaria en el procedimiento de inicio de cierre de partidas.		
7		Para plantear la oposición al cierre de partidas es posible presentar la información de otras entidades generadoras de catastro diferente a la SUNARP.		
8		La información que obra en la SUNARP es de poca ayuda cuando se plantea la oposición de partidas.		
9		La información que puede proporcionar la COFOPRI es irrelevante en los casos de oposición de partidas.		
10		Utilizar la información catastral de diversas entidades generadoras de catastro, el principio catastral de veracidad se vería vulnerado.		
11		La existencia de diversas entidades generadoras de catastro vulnera el principio registral de especialidad.		
12		El principio de veracidad catastral es contradictorio al principio de Especialidad registral.		
13		El principio de especialidad es un deber que debe ser resguardado solo por la SUNARP.		
14		El principio de legitimación registral colisiona con el principio de identidad catastral.		
15		El principio de legitimación registral siempre va de la mano con el principio veracidad catastral.		
16		La existencia de diversas entidades generadoras de catastro es beneficioso para el principio de legitimación.		
17		El Principio de prioridad excluyente se ve beneficiado con la pluralidad de entidades generadoras de catastro.		
18		La información que puede proporcionar la COFOPRI es beneficiosa en busca de cautelar el principio de Prioridad excluyente.		
19		La información que puede proporcionar la COFOPRI es beneficiosa en busca de cautelar el principio de Prioridad excluyente.		
20		El principio de veracidad catastral es suficiente para resguardar el principio de Prioridad Excluyente.		