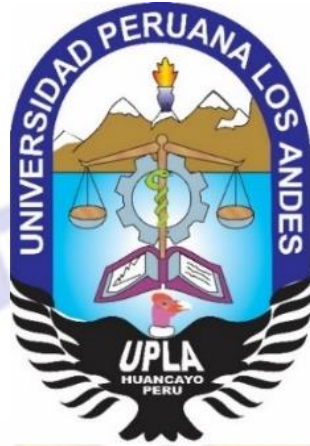


**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
**ESCUELA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**TESIS**

**LA INTERCONEXIÓN INFORMÁTICA ENTRE CATASTRO  
INMOBILIARIO Y EL SISTEMA REGISTRAL  
INMOBILIARIO Y LA CALIDAD DE SERVICIOS A LOS  
USUARIOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN LA SUNARP-  
SEDE HUANCAYO 2016.**

**PRESENTADA POR:**

**BACH. LIDIA IRMA MEZA MARTÍNEZ.**

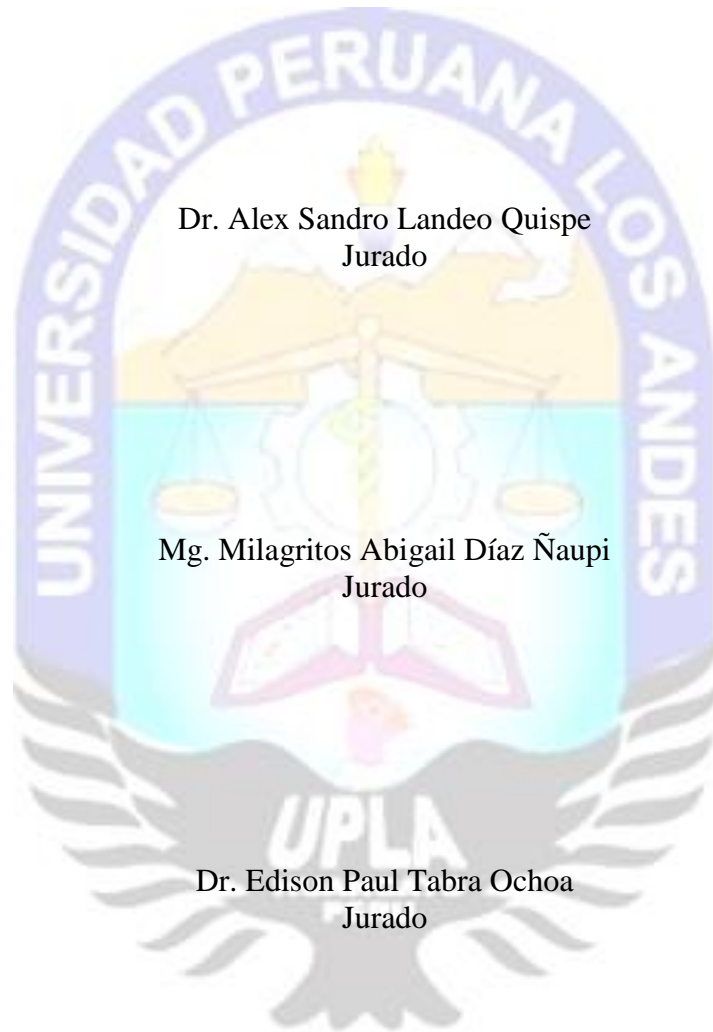
**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:  
MAESTRO EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**HUANCAYO – PERÚ**

**2017**

## MIEMBROS DEL JURADO

Dr. Juan M. Sanchez Soto  
Director

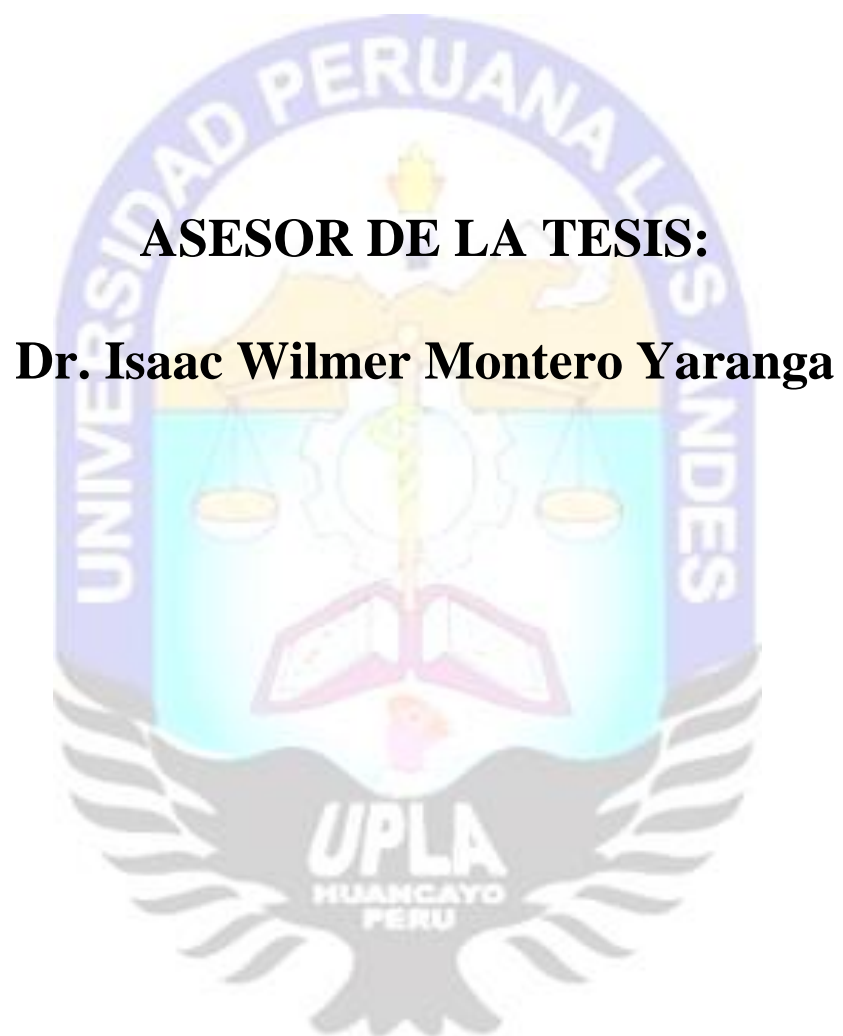


Dr. Alex Sandro Landeo Quispe  
Jurado

Mg. Milagritos Abigail Díaz Ñaupi  
Jurado

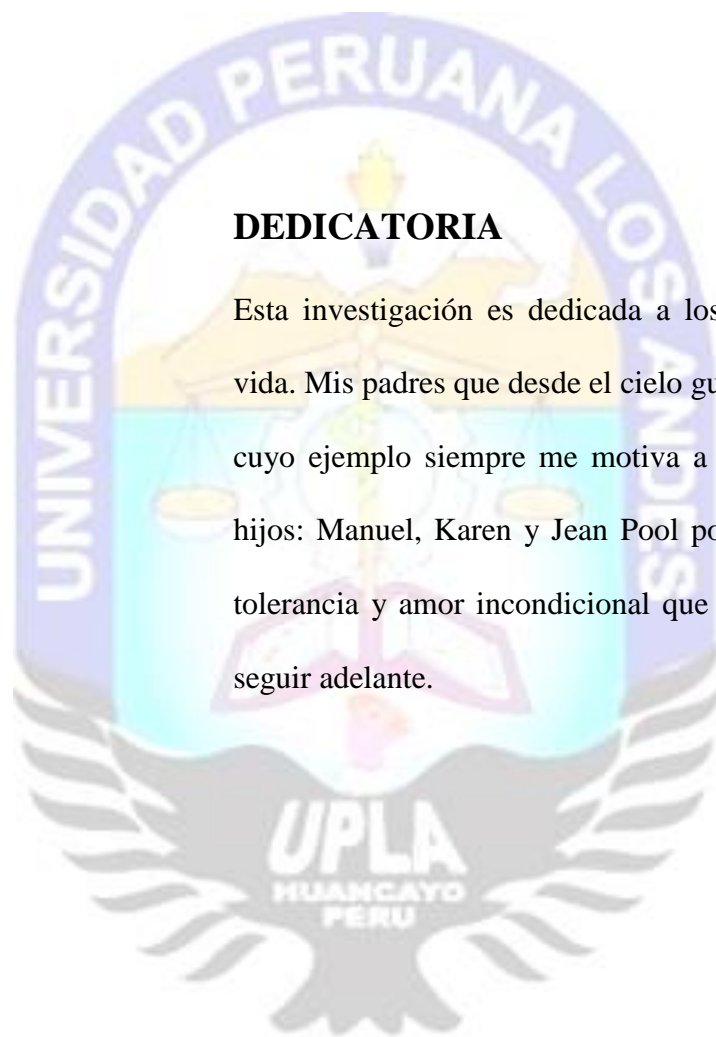
Dr. Edison Paul Tabra Ochoa  
Jurado

Doc. Manuel Silva Infantes  
Secretario Académico



**ASESOR DE LA TESIS:**

**Dr. Isaac Wilmer Montero Yaranga**



## **DEDICATORIA**

Esta investigación es dedicada a los pilares de mi vida. Mis padres que desde el cielo guían mi camino, cuyo ejemplo siempre me motiva a seguir y a mis hijos: Manuel, Karen y Jean Pool por su paciencia, tolerancia y amor incondicional que me impulsan a seguir adelante.

The background of the page features a large, semi-transparent watermark of the University of Los Andes logo. The logo is circular with a purple border containing the text 'UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES'. Inside the circle, there is a central emblem with a yellow sun at the top, a blue and green landscape below, and a purple eagle with spread wings at the bottom. The text 'UPLA' and 'PERU' are also visible within the emblem.

## **AGRADECIMIENTO**

Quisiera agradecer a mis hijos que siempre me incentivaron y apoyaron.

Asimismo, agradecer de forma especial a mi asesor el Dr. Isacc Wilmer Montero Yaranga, por su guía, precisiones y aporte en la estructura y temas planteados en la investigación, sin el cual no hubiera sido posible el desarrollo y culminación de la presente tesis.

Por otro lado, deseo agradecer al Dr. Luis Poma Lagos, por su apoyo moral, al haberme prestado las facilidades necesarias para la realización del presente trabajo.

# ÍNDICE

CARATULA	i
MIEMBROS DEL JURADO	ii
ASESOR DE TESIS	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE	vi
RESUMEN	xi
SOMMARIO	xii
INTRODUCCIÓN	xiii

## CAPÍTULO I

### PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	18
1.1.1 Problema general	18
1.1.2 Problemas específicos	18
1.2 OBJETIVOS	19
1.2.1 Objetivo general	19
1.2.2 Objetivos específicos	19
1.3 JUSTIFICACIÓN	19
1.3.1 Teórica	19
1.3.2 Social	20
1.3.3 Metodológica	20

1.4 HIPÓTESIS Y VARIABLES	20
1.4.1 Formulación de la hipótesis	20
1.4.1.1 Hipótesis General	20
1.4.1.2 Hipótesis específicas	21
1.4.2 Variables e Indicadores	21
1.4.2.1 Variable Independiente	21
1.4.2.2 Variable Dependiente	22

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

2.1 ANTECEDENTES	23
2.2 BASES TEÓRICAS–CIENTÍFICAS	26
2.2.1 Registros públicos	26
2.2.2 Características de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)	37
2.2.3 Antecedentes del catastro	38
2.2.4 Catastro parcelario predial	45
2.2.5 Importancia del catastro	46
2.2.6 Finalidad y contenido del catastro	47
2.2.7 Clases de catastros	48
2.2.8 Duplicidad de partidas registrales	49
2.2.9 El catastro y los planos en las inmatriculaciones	50
2.2.10 Factibilidad para elaborar un catastro	50
2.2.11 Sistema del folio real y personal	51
2.3 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS O TÉRMINOS	52

2.3.1 Calidad de servicio	52
2.3.2 Calificación	52
2.3.3 Catastro	52
2.3.4 Los derechos registrales y los conceptos que lo integran	53
2.3.5 Desistimiento de la rogatoria	54
2.3.6 Informes de las áreas de catastro	54
2.3.7 Inmatriculación	55
2.3.8 Interconexión informática	55
2.3.9 Observación del título	56
2.3.10 Partida registral	57
2.3.11 Plazo para la calificación y reingreso de títulos	57
2.3.12 Predio	57
2.3.13 Registrador público	57
2.3.14 Registro de predios	57
2.3.15 Saneamiento catastral y registral	58
2.3.16 Sistema registral inmobiliario	58
2.3.17 Superintendencia Nacional e los Registros Públicos- SUNARP	58
2.3.18 Titular registral	59
2.3.19 Título	59

### **CAPÍTULO III**

#### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1 MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN	60
3.1.1 Métodos Generales de la Investigación	60
3.1.2 Métodos Particulares de Investigación	61



3.2 DISEÑO METODOLÓGICO	61
3.2.1 Tipo de Investigación	61
3.2.2 Nivel de Investigación	62
3.2.3 Diseño de la Investigación	62
3.2.4 Población y Muestra de investigación	62
3.2.4.1 Población	62
3.2.4.2 Muestra	62
3.2.4.3 Técnicas de Muestreo	63
3.2.5 Técnicas de recolección de información	64
3.2.5.1 Encuestas	64
3.2.5.2 Entrevistas	64
3.2.5.3 Análisis Documental	65
3.3 PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, VALIDACIÓN Y FIABILIZACIÓN DE INSTRUMENTOS	65
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
4.1 PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	66
4.2 SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	75
4.3 TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	78
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>DISCUSIÓN</b>	
5.1 PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	81
5.2 SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	82

5.3 TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	83
CONCLUSIONES	85
RECOMENDACIONES	86
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	87
REFERENCIA NORMATIVA	89
ANEXOS	91



## RESUMEN

La Investigación parte del problema: ¿De qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario con el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio a los usuarios en el Registro de Predios en SUNARP-Sede Huancayo 2016?; siendo el objetivo determinar de qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio a los usuarios en el Registro de Predios en SUNARP-Sede Huancayo 2016. La Investigación se ubica dentro del tipo básico; en el nivel explicativo; para contrastar la hipótesis se utilizará los métodos: inductivo-deductivo, análisis-síntesis; así como métodos particulares como exegético, sistemático, con un diseño explicativo causal, con una sola muestra y un tipo de muestreo probabilístico aleatorio simple. Para la recolección de información se utilizará encuestas y análisis documental; llegándose a la conclusión que se ha demostrado la hipótesis específica, que al no existir una interconexión entre catastro urbano inmobiliario y el sistema registral inmobiliario (predios) afecta directamente la calidad de servicio para los usuarios que solicitan la inscripción de sus predios en los Registros de Predios de la SUNARP- Sede Huancayo 2016, pues los responsables del área de catastro al emitir sus informes en mérito de la base grafica con que cuentan, los mismos que son vinculantes para el registrado, no pueden identificar físicamente a los predios, lo cual vienen ocasionando un desinterés para la realización de trámites respecto a las inscripciones en el registro de predios y sobre todo poniendo en riesgo una las garantías que ofrece la institución “la seguridad jurídica”.

## SOMMARIO

La ricerca del problema: come l'assenza di una interconnessione di computer tra patrimonio immobiliare Catasto e Registro dell'immobile Sistema influisce sulla qualità del servizio agli utenti nel Registro Immobiliare nel 2016 SUNARP -Sede Huancayo; essendo Obiettivo: determinare in che modo l'assenza di una interconnessione di computer tra Catasto immobiliare e proprietà Registry System influisce sulla qualità del servizio agli utenti nei Registri Immobiliari in SUNARP-Sede Huancayo 2016; La ricerca si trova all'interno del tipo: di base; a livello: esplicative; Sarà utilizzato per verificare l'ipotesi, metodi: deduttivo induttivo, analisi-sintesi; Metodi particolari allo stesso modo come esegetica, ,: sistematica con il disegno: causale esplicativa, con un campione e di campionamento casuale semplice probabilità. verrà utilizzato Raccolta di analisi e indagini di documenti; che porta alla conclusione che si è dimostrata specifica ipotesi, che l'assenza di una interconnessione tra urbano catasto immobiliare e il sistema di registrazione della proprietà (terra) influisce direttamente sulla qualità del servizio per gli utenti che richiedono la registrazione delle loro proprietà nei registri locali sede della SUNARP- Huancayo 2016, come responsabile della zona di terra mediante l'emissione di loro relazioni sulla base della grafica di merito hanno, questi sono vincolanti per iscritto non può fisicamente identificare le proprietà, che sono causando una mancanza di interesse nello svolgimento delle procedure per quanto riguarda l'iscrizione nel registro dei terreni e soprattutto rischiare le garanzie offerte dall'istituzione "certezza del diritto".

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis titulada “La interconexión informática entre catastro inmobiliario y el sistema registral inmobiliario y la calidad de servicios a los usuarios en el registro de predios en la SUNARP-Sede Huancayo 2016”, tiene como propósito realizar el estudio de como se viene dando los informes por el área de catastro de la SUNARP en cuanto a los títulos presentados por los usuarios para su inscripción en el registro de predios, para cuyo efecto se procedió a recoger información y procesar con la finalidad de demostrar la hipótesis formulada al inicio de la investigación,

Cuando se inicia el trámite para realizar la inscripción en el registro de predios, comienza el vía crucis de cientos de usuarios que acuden a la Oficina Registral de la ZR VIII- Sede Huancayo, debido no solo a los altos costos que tendrán que asumir por los servicios (tasa registral), sino por los requisitos y trámites previos que se tendrán que gestionar antes de acudir a la Oficina Registral de la Zona VIII-Sede Huancayo para solicitar la inscripción de sus predios en el Registro de predios, es decir por la elaboración de planos entre otros elaborados por arquitectos y/o ingenieros civiles involucrados en el proceso. Institución que en lugar de simplificar los requisitos han aumentado, y que trae como consecuencia la complejidad y la onerosidad del procedimiento.

La protección de los derechos de propiedad genera en los propietarios de bienes muebles e inmuebles, la confianza para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando así sus activos prediales e incrementándose el número de transacciones en el mercado.

Bajo este contexto la presente investigación formulo como problema general: ¿De qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio a los usuarios en el Registro de Predios en SUNARP-Sede Huancayo, 2016?.

Justificándose teóricamente porque, la presente investigación permitirá contribuir con nuevos conocimientos teóricos a fin de esclarecer y enriquecer la doctrina jurídica y esto permitirá la implementación de la interconexión informática catastro inmobiliario y el registro de predios, que una vez investigado y comprobado la hipótesis permitirá la identificación tanto jurídica como física de los predios, al estandarizar e integrar los procesos misionales de las entidades involucradas respecto al manejo de la información inmobiliaria del país.

Así mismo, se consideró la justificación social en la que se explica de como la investigación permitirá mejorar el servicio al usuario del registro de predios y de igual manera traerá beneficios al usuario con respecto a la identificación jurídica y física exacta de los derechos que tiene sobre la propiedad, de igual forma como justificación metodológica se diseñó, el desarrollo de la investigación permitirá el empleo de métodos, técnicas, procedimientos e instrumentos de investigación, que luego de la experiencia lograda en la utilización de dichas técnicas e instrumentos, esto a su vez validados y logrado su confiabilidad, servirán para futuras investigaciones en el tema interconexión informática entre Catastro inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario.

El objetivo general de la investigación es determinar de qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario y el Sistema

Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio de los usuarios en el Registro de Predios en la SUNARP-Sede Huancayo 2016.

En el marco teórico se desarrolló las consideraciones generales con respecto al problema y a las variables de estudio, para cuyo efecto se recopiló información bibliográfica y la teoría que sustenta la investigación. De igual manera se planteó como hipótesis general “Al no existir una interconexión entre catastro inmobiliario y el sistema registral inmobiliario afecta directamente la calidad del servicio a los usuarios en el Registro de Predios en SUNARP- Sede Huancayo 2016”.

Siendo su variable independiente “la interconexión informática entre catastro inmobiliario” y la variable dependiente la “calidad de servicio”.

El trabajo de investigación pertenece al tipo de investigación básica, de nivel explicativo, utilizando como método analítico- sintético e inductivo- deductivo. El diseño que se empleó fue el descriptivo simple; la muestra utilizada fue aleatorio simple, utilizándose 196 títulos que ingresaron al área de catastro para el informe técnico entre enero y abril del año 2016, asimismo se aplicaron encuestas, entrevistas y el análisis documental.

La tesis se encuentra estructurada de la siguiente manera:

En el **Capítulo I: Planteamiento de la Investigación**, se presentan los aspectos generales relativos al problema de la investigación, objetivos justificación e hipótesis.

En el **Capítulo II: Marco Teórico**, exponemos el Marco Teórico Conceptual que comprende el catastro inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario.

En el **Capítulo III: Metodología**, exponemos la metodología de la investigación.

En el **Capítulo IV: Resultados de la Investigación**, se presentan los resultados de la investigación, respecto a los títulos presentados por el usuario para su inscripción en el Registro de Predios, teniendo como resultado las inscripciones, observaciones, liquidación, tachas sustantivas.

En el **Capítulo V: Discusión**, se presenta una breve discusión de los resultados encontrados versus las hipótesis planteadas al inicio de la investigación.

Finalmente se esbozan conclusiones y sugerencias.

En la investigación se ha demostrado la hipótesis específica, que al no existir una interconexión entre catastro urbano inmobiliario y el sistema registral inmobiliario (predios) afecta directamente la calidad de servicio para los usuarios que solicitan la inscripción de sus predios en los Registros de predios de la SUNARP- Sede Huancayo 2016, pues los responsables del área de catastro al emitir sus informes en mérito de la base gráfica con que cuentan (desactualizados), no pueden identificar físicamente a los predios, lo cual vienen ocasionando un desinterés para la realización de trámites respecto a las inscripciones en el registro de predios y sobre todo poniendo en riesgo una las garantías que ofrece la institución “la seguridad jurídica”.

De la evidencia expuesta se observó que los títulos presentados para su inscripción, los mismos que fueron derivados al área de catastro para los informes técnicos, se puede advertir que el 69.90 % de títulos son observados, las mismas



que se convierten en obstáculos para no acceder a las inscripciones en el registro predios.

Al no existir una interconexión informática entre catastro urbano y el Sistema Registral el procedimiento registral (registros de predios) es oneroso y fomenta la inseguridad jurídica. Los costos para la elaboración de requisitos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, entre ellos el asesoramiento (abogados, notarios, arquitectos, ingenieros civiles, gastos administrativos en municipalidades), es más cuando la calificación efectuada por el Registrador al interpretar las normas son pro observación, perjudican económicamente al usuario.

La falta de un catastro urbano, y al haberse implementado en algunas Oficinas registrales un área de catastro que solo cuenta con una base grafica con información de partidas registrales matrices, sobre esta información se emiten los informes sobre aspectos técnicos, sin considerar la realidad física del predio, hechos que vienen desalentando al usuario a inscribir sus predios y de forma indirecta contribuyendo a la informalidad.

**LA INVESTIGADORA**



## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

##### **1.1.1 Problema general**

¿De qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario con el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio a los usuarios en el Registro de Predios en SUNARP- Sede Huancayo 2016?

##### **1.1.2 Problemas específicos**

- A. ¿Cómo el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos?
- B. ¿Qué efecto ocasiona al no existir una interconexión informática entre Catastro con el Sistema Registral Inmobiliario para el usuario?
- C. ¿Cómo Catastro Inmobiliario permite identificar físicamente a los predios inscritos en la SUNARP- Sede Huancayo 2016?

## **1.2 OBJETIVOS**

### **1.2.1 Objetivo general**

Determinar de qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario con el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio de los usuarios en el Registro de Predios en la SUNARP- Sede Huancayo 2016.

### **1.2.2 Objetivos específicos**

- A. Analizar cómo el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos.
- B. Determinar los efectos que ocasiona al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario con el Sistema Registral Inmobiliario, para el usuario.
- C. Describir cómo Catastro Inmobiliario permite identificar físicamente a los predios inscritos en la SUNARP- Sede Huancayo 2016.

## **1.3 JUSTIFICACIÓN**

### **1.3.1 Teórica**

La presente investigación permitirá contribuir con nuevos conocimientos a fin de esclarecer y enriquecer la doctrina jurídica y esto permitirá la implementación de la interconexión informática Catastro Inmobiliario con el registro de predios, que una vez investigado y comprobado la hipótesis permitirá la identificación tanto jurídica como física de los predios, al estandarizar e integrar los procesos misionales de

las entidades involucradas respecto al manejo de la información inmobiliaria del país.

### **1.3.2 Social**

El desarrollo de la investigación permitirá mejorar el servicio a los usuarios del registro de predios y de igual manera traerá beneficios al usuario con respecto a la identificación jurídica y física exacta de los derechos que tiene el usuario sobre la propiedad.

### **1.3.3 Metodológica**

El desarrollo de la investigación permitió la aplicación de métodos, técnicas, procedimientos e instrumentos de investigación, que luego de la experiencia lograda en la utilización de dichas técnicas e instrumentos, esto a su vez validados y logrado su confiabilidad, servirán para futuras investigaciones en el tema interconexión informática entre Catastro inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario.

## **1.4 HIPÓTESIS Y VARIABLES**

### **1.4.1 Formulación de la hipótesis**

#### **1.4.1.1 Hipótesis General**

Al no existir una interconexión informática entre Catastro con el Sistema Registral Inmobiliario afecta directamente la calidad de servicio para el usuario, al no cumplir con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos.

### 1.4.1.2 Hipótesis específicas

- A. Si el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, afecta directamente la calidad de servicio para el usuario.
- B. Los efectos que ocasiona al no estar implementada la interconexión informática entre catastro urbano con el sistema registral es: oneroso y fomenta la inseguridad jurídica para el usuario.
- C. Al no existir el catastro inmobiliario no permite la identificación física de los predios a inscribirse en la SUNARP- Sede Huancayo 2016.

### 1.4.2 Variables e Indicadores

#### 1.4.2.1 Variable Independiente

- A. La interconexión es la conexión física y lógica entre dos o más redes de telecomunicaciones. Su objetivo es facilitar que los usuarios puedan tener acceso a los servicios ofrecidos por las distintas redes.

V. INDEPENDIENTE	INDICADORES
X: Interconexión Informática entre catastro inmobiliario.	La falta de implementación de un Catastro Urbano
	Identificación física del predio.

B. Sistema Registral inmobiliario.- Es el conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado.

V. INDEPENDIENTE	INDICADORES
X: Sistema Registral inmobiliario.	Suministro de información sobre la realidad jurídica de los predios.

#### 1.4.2.2 Variable Dependiente

A. Calidad de Servicio: Un servicio de calidad debe cumplir con los estándares planteados por el mercado y las expectativas de los clientes, en ese sentido la calidad del servicio está asociada a como el cliente percibe lo que ocurre basándose en sus expectativas de servicio.

V. INDEPENDIENTE	INDICADORES
X: Calidad de servicio	Incumplimiento de plazos.
	Falta de orientación adecuada al usuario.
	Onerosidad del trámite.
	Seguridad jurídica



## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 ANTECEDENTES

Según Piña Rivera N. “Ontología Espacio Temporal de Registro Catastral Venezolano como base para la creación de Sistemas de Información Territorial” Universidad De Los Andes (Tesis) <sup>1</sup>; llego a las siguientes conclusiones:

- a) En el marco legal venezolano, existen leyes vinculantes que establecen la creación y mantenimiento del Registro Catastral, en el cual participarían inter operativamente el IGVS, las Oficinas Municipales de Catastro, los Registro Públicos y las comunidades organizadas. Esta interoperabilidad planteada requeriría de una consistencia de una amplia gama de parámetros técnicos, semánticos e institucionales.

---

<sup>1</sup> Piña Rivera N., “Ontología Espacio Temporal de Registro Catastral Venezolano como Base para la Creación del Sistema de Información Territorial”.

- b) La propuesta planteada para el caso Venezolano integra el dominio del Registro Público y el dominio del Catastro en uno solo, así permite solucionar los problemas de consulta de geo data.
- c) La propuesta planteada no solo contribuyo a superar el problema de la información territorial nacional sino que contribuyo con el modelado de los conceptos (semántica) y la información para que ésta pueda trasladarse entre las distintas comunidades de información geoespacial.
- d) Se construyó un prototipo de agente, simulador de consultas reales al Registro Catastral venezolano, valiéndose de estructuras ontológicas. De esta manera se probó el concepto de uso de una ontología espacio temporal como base para la creación de sistemas de información territorial.

Por otro lado, Aliaga Blanco L.E. “La desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmobiliaria en el Perú” Pontifica Universidad Católica del Perú (Tesis)<sup>2</sup>; llego a las siguientes conclusiones:

- a) Se demostró que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados (...).
- b) Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles

---

<sup>2</sup> Aliaga Blanco L.E. “La desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmobiliaria en el Perú”. P. 255.



registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.

- c) Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.
- d) Los altos montos de los aranceles registrales son generados por que el cálculo de los mismos está en relación directa con valor o cuantía del acto y no con valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria.

Por otro lado, Cutti Flores L. “Tools Code Herramienta Vinculación Catastral Registral” Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral (Foro Registral) Año X N° 6 diciembre 2009<sup>3</sup>; llego a las siguientes conclusiones:

- a) La información gráfica procesada permitirá desarrollar planes por niveles o etapas del saneamiento registral, de acuerdo con la capacidad presupuestal existente.
- b) La vinculación catastro-Registro permitirá contar con estadísticas en tiempo real y automatizado.
- c) La información gráfica procesada dará al registrador la seguridad en la exacta ubicación de un predio a inscribirse en el registro de predios.

---

<sup>3</sup> Cutti Flores L. “Tools Code Herramienta Vinculación Catastral –Registral” Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. P. 125.

Por otro lado, Yessenia del Carmen Campos Salazar, “Estudio de caso: modernización del sistema nacional de los Registros Públicos: factores que permitieron la incorporación de una política pública de utilización de tecnologías de información y comunicación en el servicio público registral”, Pontificia Universidad Católica del Perú (tesis); llegó a las siguientes conclusiones:

- a) En los noventa la Superintendencia Registros Públicos de Perú ingresa en un proceso de modernización, como parte de la Reforma del Estado, y como parte de ese proceso se mejoraron los plazos de calificación, se establecieron nuevos servicios registrales que permiten un mejor y mayor acceso por parte de los ciudadanos.
- b) El contexto de Modernización del Estado, la mejora en la atención al público, la búsqueda de mecanismos de aseguramiento de la información y de la cobertura del servicio fueron las condiciones que permitieron el ingreso de tecnología de la información a la SUNARP. Estos cambios debieron traer consigo la codificación de la estructura organizativa, debido a que el diseño y la gestión de los servicios cambia.

## **2.2 BASES TEÓRICAS–CIENTÍFICAS**

Se presentan las consideraciones Generales del Sistema Registral:

### **2.2.1 Registros públicos**

Después de la invasión española se realizó el proceso de recepción de las instituciones jurídicas hispánicas. Gunther González, afirma, citando a Roca Sastre, que: “...en dicho momento histórico se

encontraba vigente en España la pragmática de Carlos V, aprobada a propuesta de las cortes de Toledo. Esta disposición establecía que en cada ciudad que fuese cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona que tuviese a su cargo un libro en donde se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas; y de no registrarse dentro de un plazo específico, no haría fe ni se juzgaría conforme a dichos gravámenes, ni podía ser perjudicado por ellos cualquier tercer poseedor”. Esta nueva institución sancionaba a la persona no diligente, salvaguardando que terceros no fueran a afectarse respecto a los gravámenes no inscritos, esto fue sin duda el inicio de la protección registral, permitiendo que con la inscripción de un gravamen su nivel de oponibilidad aumente considerablemente.

Respecto a los oficios hipotecarios, en 1768 Carlos II aprobó según la explicación, Gunther Gonzales, citando a Gonzales y Martínez, nos afirma que “...esta norma ordenaba que los funcionarios señalados llevasen libros separados por cada uno de los pueblos del distrito, tomando conocimiento, distribuyéndose los asientos por años de todos los instrumentos de imposiciones, ventas, redención de censos y tributos; ventas de bienes raíces, o considerados como tales, que constaré estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaren tales bienes, escrituras de mayorazgos u obras pías y generalmente, de todos los actos que contuviesen hipotecas o gravamen, o su liberación o redención”<sup>4</sup>. En 1778 se dispuso que se hiciera extensiva a las colonias de América la Pragmática de Carlos III de 1768 que ordenaba crear los “Oficios de

---

<sup>4</sup> Ibid, P. 235

Hipotecas”, siendo la única fuente a la que acudían los que concertaban sobre bienes inmuebles. En los oficios de Hipotecas anotaban todas las escrituras que estipulaban censos, hipotecas, mayorazgos, patronatos, etc.; debido a la mala organización de los registros había suplantaciones o simulaciones.

Hasta la dación del Código Civil de 1852, había regido en la República la legislación española, este nuevo Código ordeno que se aplicara en el Perú las ordenanzas de Nueva España o México, y se le encargó a Don Jorge Escobedo y Alarcón la adaptación de las mismas a nuestra realidad, ningún cambio sustancial en la parte referente a la publicidad de los gravámenes e hipotecas que se constituyen sobre los bienes inmuebles, a los cuales se les sigue aplicando la legislación colonial restableciendo el Oficio de Hipotecas<sup>5</sup>. Siendo la función del escribano del Oficio de Hipotecas la inscripción en el libro respectivo, sin embargo, su acción se reducía a anotar los datos descriptivos e los títulos siguiendo un orden prediseñado.

“Ley que crea el Registro de la Propiedad Inmueble (1888) dispone en sus lineamientos generales que se establecerá en la República y se hallará bajo la dirección e inspección del Poder Judicial. Asimismo, dispone, en su artículo segundo, que se lleve un Registro General de las propiedades radicadas en la República y registros particulares en capitales de departamentos y provincias, que sea conveniente establecerlos”.

---

<sup>5</sup> Pardo Márquez B. Derecho Registral Inmobiliario en el Perú .P. 290.

Según Rubén Guevara Manrique, los registros que se crearon en ese entonces correspondían a la jurisdicción a la que pertenecía el predio, y su inscripción era facultativa<sup>6</sup>.

La norma del 25 de noviembre de 1872 explicaba también que: “No podrá oponerse a tercera persona el dominio total o parcial, derechos reales, hipotecas, contratos, ni los demás títulos de derecho especificados, sino están debidamente registrados dentro del término que señale el reglamento...”<sup>7</sup>. Por otro lado, el artículo 16 de la ley disponía que “si se inscribiesen actos o contratos que son nulos por la ley, no se subsana la nulidad con el hecho de la inscripción”. Esto significa que la inscripción no sana los títulos que son nulos. Como afirma Gunter Gonzales, “la promulgación de esta ley establece un cambio radical con respecto al antiguo Oficio de Hipotecas, ya que el Registro de Predios se constituyó como una institución jurídica en la que se inscribía ordenadamente todo el historial jurídico de una finca, con la información de sus transferentes de dominio, cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas que le afectasen”<sup>8</sup>. El mismo autor afirma que la ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble no estableció ninguna norma modificatoria respecto al principio consensualístico de la transferencia de propiedad que había consagrado el Código Civil de 1852. Además, jurisprudencialmente se establece que el dominio se transfiere por el solo consenso de las partes contratantes”<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Guevara Manrique R. Derecho Registral. P. 92.

<sup>7</sup> Artículo Séptimo de la Ley de 25 noviembre de 1782.

<sup>8</sup> Gonzales Barrón G. “Ley Que crea El Registro de la Propiedad Inmueble”. P. 245

<sup>9</sup> Ibid. P. 248

En la segunda década del Siglo XX se consideró necesario reformar el Código Civil de 1852, considerando incorporar el tema del Registro de la Predios (esta se encontraba regulada en una Ley especial del año 1888).

Como parte del proceso, hubo una discusión respecto al carácter que debía tener una inscripción, si debía ser declarativo como venía siendo o si debía cambiarse hacia el efecto constitutivo propio de los sistemas germánicos. Además ante la consulta a diferentes expertos se evidencio que (I) Se carece de un catastro y existe dificultad en implementarlo, (II) los títulos son defectuosos e imperfectos, (III) en muchos lugares no hay notarios o abogados, (IV) no existe personal especializado en materia registral, (V) la implantación del Acata Torrens no era factible, por la falta de cultura jurídica en nuestro medio y, además, porque ésta exige una garantía a cargo del Estado, que no es posible asumir por cuestiones presupuestales.

Se amplió la denominación de “Registro de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de la Prenda Agrícola” por el de “Registros Públicos”, debido a que el primero hacia una referencia muy limitada, así la segunda denominación permitía comprender las diversas clases de registros establecidas y se adecuaba a la evolución constante de esta institución<sup>10</sup>. Bernardo Pardo Márquez nos dice que el Artículo 1036 del código Civil de 1936, establecía los siguientes registros: i) Registro de la Propiedad Inmueble; ii) Registro de Personas jurídicas; iii) Registro de Testamentos; iv) Registro de Mandatos; v) Registro Personal; vi)

---

<sup>10</sup> Ibid. p. 94

Registro Mercantil; vii) Registro de Buques; viii) Registro de Prenda Agrícola; y ix) Registro de Declaratoria de Herederos<sup>11</sup>. Todos los registros tenían delimitada una circunscripción territorial que se denominaba “distrito” y que estaba a cargo de una oficina del Registro.

En 1980 a través de la Ley 23095, se crea la Oficina Nacional de Los Registros Públicos (ONARP)<sup>12</sup>, dependiente del Primer Ministro y adscrita a la presidencia. Este organismo público descentralizado es el primer antecedente de lo que hoy conocemos como Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). La ONARP estaba integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Testamentos, el Registro de Declaratoria de Herederos, el Registro de Mandatos, el Registro Personal, el Registro Mercantil, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola y el Registro de Buques<sup>13</sup>.

Estaba a cargo de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley determina y que constituyen garantía registral, así como establecer la normatividad en materia registral y supervisar las publicaciones relacionadas con temas registrales<sup>14</sup>.

En el 2001 a través del Decreto Ley N° 25536, se declara a la ONARP en estado de reorganización, debido a que los procedimientos que desarrollaba eran largos y engorrosos además que la inscripción de los títulos generaba altos costos para los usuarios.

---

<sup>11</sup> Pardo Márquez B. Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. P. 307

<sup>12</sup> La ONARP fue creada por Ley 23095 del 18 de junio de 1,980.

<sup>13</sup> Ley 23095, artículo 3.

<sup>14</sup> Ley 23095, artículo 5 y 7.

En 1984, se promulgo el nuevo Código Civil, que en su Libro IX incluyo el tema registral, se incluyeron modificaciones sustantivas sobre en esta materia, como i) la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, ii) la obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo pacto en contrario, iii) sobre muebles se constituye la prenda, mientras que a los inmuebles se aplica la hipoteca, y iv) Se regulan los registros jurídicos y ya no los registros administrativos.

Como consecuencia de la modificación se estableció que las modificaciones organizativas que pudieran darse, debe ser acompañada de reformas institucionales que puedan servir para aplicar las normas con eficiencia. Un ejemplo de ello es disminuir los plazos administrativos, los procedimientos (burocracia) para bajar los costos, con la sola finalidad de formalizar la inscripción de la mayor cantidad de predios. Es así que como consecuencia de la promulgación de los Decretos Legislativos 495 y 496 en 1988, se crea al Registro Predial, antes llamado Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, y que en 1996 con la promulgación del Decreto Legislativo N° 803 fue denominado, Registro Predial Urbano.

Según, María Del Carmen Delgado el Registro Predial se crea como “una institución Pública descentralizada, con autonomía registral, técnica, administrativa y económica, para registrar predios en pueblos jóvenes y urbanizaciones populares a nivel nacional, y como registro paralelo al registro tradicional existente (Registro de la Propiedad



Inmueble)<sup>15</sup>. Esta reestructuración permitió que el sistema registral tenga un sistema de cómputo moderno, seguro y sobre todo de fácil acceso, teniendo en cuenta la base geográfica; con ello se quería incentivar que más usuarios pudieran realizar las primeras inscripciones (inmatriculación) o cualquier acto inscribible (compraventa, donaciones, transferencias por sucesión intestada, entre otros)<sup>16</sup>.

La nueva organización estuvo destinada a reducir costos de la tasa registral y permitir que más personas (usuarios) puedan inscribir sus derechos de propiedad, teniendo en consideración a la reducción de formalidades procedimentales, teniendo como objetivo principal ayudar en el proceso de formalización de la propiedad en zonas urbano – marginales<sup>17</sup>.

El efecto migratorio de los años 80, sumado a la crisis económica aumento de forma creciente la pobreza y la ONARP era una institución que garantizaba la determinación de los derechos de propiedad. El Instituto Libertad y Democracia demostró a través de sus investigaciones que la informalidad de los predios aumento, así luego de la promulgación en 1991 del Decreto Legislativo 667, se creó el registro de predios rurales, incluyéndose en el Registro Predial de aquel entonces<sup>18</sup>.

En 1992, a través del Decreto Ley 25902 se crea el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, como un organismo

---

<sup>15</sup> Delgado Scheelje A. La publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales. P. 20.

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> Gonzales Barrón G. Tratado de derecho Registral Inmobiliario. P. 278

<sup>18</sup> Decreto Supremo N° 026-90-VC

con personería jurídica de derecho público interno y autonomía administrativa. Su principal misión fue formalizar la propiedad de la tierra de uso agrario en todo el país y sus objetivos principales fueron: i) lograr la titulación y el saneamiento legal de la propiedad y la posesión de los predios rurales, ii) contar con un nuevo catastro rural moderno y de carácter jurídico y iii) fortalecer el sistema de registro de la propiedad inmueble rural.<sup>19</sup>

En 1994 se promulgo la Ley N° 26366 que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia Nacional de los Registros Público (SUNARP), con la finalidad de “mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país”<sup>20</sup>, incorporándose el Registro Predial.

En 1996, se creó la sección Especial de Predios Rurales que funcionaba dentro del Registro de la Propiedad Inmueble<sup>21</sup>, con lo cual la competencia para la inscripción de predios rurales formalizados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras se dividió entre el Registro Predial (con competencia sólo en el Departamento de Lima), y la Sección Especial de Predios Rurales (con competencia a nivel nacional con excepción de Lima)<sup>22</sup>. La nueva Sección Especial de Predios Rurales tuvo sus propias reglas, procedimientos y principios en temas relacionados con la inscripción de terrenos rurales

---

<sup>19</sup> El PETT fue creado por decreto ley 25902 el 27 de Noviembre de 1992 en su octava disposición complementaria.

<sup>20</sup> Ley N° 26366 de fecha 16 de octubre de 1994.

<sup>21</sup> Resolución N° 094- 96- SUNARP de fecha 26 de mayo de 1996.

<sup>22</sup> Censo Agropecuario de 1994

Como se mencionó antes en los 80 a propósito de la crisis económica y las olas migratorias a la capital, no se dieron la formalización masiva que se esperaba, por el contrario se dieron olas de informalidad predial entre ellos el más común de los casos fue las invasiones realizadas a terrenos periféricos a las ciudades de las provincias y en especial a la capital (lo que hoy conocemos como asentamientos humanos). Esta situación evidencio la necesidad de reformas legales e institucionales que pudieran ofrecer resultados viables con respecto al problema de formalización que tenía el país.

En ese contexto es que en 1996 se crea la Comisión de Formalización de Propiedad Informal, para luego cambiar su nombre a Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal<sup>23</sup>. La norma establecía que: “Los procedimientos vigentes que la mayoría de peruanos deben cumplir con la finalidad de titular y registrar sus propiedades constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder tiempo y dinero en el proceso”<sup>24</sup>.

Asimismo, fue la experiencia del Registro Predial, y su labor de formalización de forma coordinada los municipios Provinciales de Lima (instancias que eran competentes para otorgar títulos de propiedad a las posesiones informales sobre terrenos del estado), que motivó la creación de COFOPRI, y así se pudo avanzar con mayor eficiencia, en la formalización masiva de la propiedad en el Perú. En ese sentido María del Carmen Delgado al afirmar que: “Con la creación de COFOPRI y la

---

<sup>23</sup> COFOPRI se crea por decreto legislativo el 22 de marzo de 1996.

<sup>24</sup> Prólogo del Decreto Legislativo 803 Ley de Promoción de acceso a la propiedad predial.

promulgación de diversas normas dirigidas a perfeccionar la reforma, se logró no solo la extensión del sistema de formalización a nivel nacional, sino un récord en materia de regulación de la propiedad, motivo por el cual dicho sistema ha sido calificado como uno de los más exitosos del mundo por el Banco Mundial (BM) y otros organismos internacionales”<sup>25</sup>.

Fue debido a ello que, en acción conjunta del Registro Predial Urbano (la misma que como habíamos señalado antes cambia de denominación a Registro Predial Urbano (RPU) con el Decreto Legislativo 803) y COFOPRI, se pudo formalizar una gran cantidad de predios con el objetivo de proteger de los derechos de propiedad de los usuarios. Entre 1996 y fines de año 2003, la actividad de ambos organismos formalizó 1,8 millones de predios emitiendo 1,4 millones de títulos de propiedad<sup>26</sup>. La evidencia demuestra que los procesos de titulación emprendidos por COFOPRI disminuyeron los plazos de formalización de predios de 6 años y 11 meses en promedio a 45 días<sup>27</sup>.

Con esta experiencia en el 2002 se ordenó a través de la Ley 27755 la unificación de todos los registros de propiedad predial en lo que sería el nuevo Registro de Predios, este proceso duro dos años, así en el 2004 se concluyó con la unificación dentro de la estructura organizativa de la SUNARP. Sin embargo esta unificación no implicó que de las bases de datos sea usadas de forma única, sino que se siguió manteniendo por

---

<sup>25</sup> Delgado M. “La formalización de la propiedad en el Perú: principales reformas para facilitar el saneamiento, registro y uso económico de los predios en áreas urbanas”. P. 85.

<sup>26</sup> Morrís Guerinoni F. “Develando el Ministerio”. P. 95.

<sup>27</sup> COFOPRI .2000.

un tiempo el Registro de Propiedad Inmueble y el Registro de Predial Urbano de forma independiente.

Al respecto María del Carmen Delgado señala que: “...durante el periodo 2001-2006 se dictaron ciertas normas que, afectaron seriamente el sistema de formalización (Decreto Supremo 005-2001-JUS y las Leyes 28391 y 28697, 2004 y 2006 respectivamente). Estas normas empezaron trasladando las funciones de COFOPRI a Comisiones Provinciales de Formalización de la propiedad – uno de cuyos integrantes era COFOPRI y terminaron por convertirlas en monopolio de las Municipalidades Provinciales, las cuales enfrentan los mismos problemas falta de personal, conocimiento e infraestructura necesarios.”

En el 2006 con la promulgación de la Ley 28923, se volvieron a trasladar las funciones a COFOPRI, debido a que las medidas no habían contribuido a mejorar el sistema de formalización de propiedad. En el 2007 a través de los Decretos Supremos 005-2007 y 012-2007, el Proyecto especial de Titulación de Tierras y catastro Rural – PETT es absorbido por el COFOPRI, siendo esta la institución responsable de formalizar los predios en áreas urbanas como rurales.

### **2.2.2. Características de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)**

Actualmente la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) está a cargo del sistema registral peruano. Esta organización es un Organismo Público Descentralizado autónomo del Ministerio de Justicia, que tiene como final organizar el sistema

Nacional de Registros Públicos, garantizando su unidad y coherencia en todo el país<sup>28</sup>.

De acuerdo a la norma de su creación, la SUNARP contiene a los registros de: (i) Personas Naturales, (ii) Personas Jurídicas, (iii) Propiedad Inmueble, (iv) Bienes Muebles, y (v) otros de carácter jurídico creados o por crearse<sup>29</sup>.

### **2.2.3 Antecedentes del catastro**

La historia del catastro en el Perú se remonta al año 1963, con la promulgación de la Ley de Bases para la Reforma Agraria, que siguió Ley de Reforma Agraria del 21 de mayo de 1964. Sin embargo, fue en 1969 con la promulgación de la Ley N° 17716, la cual cambio de forma significativa las condiciones económicas y jurídicas sobre la propiedad y la conducción respecto a la tierra en el país. Es así que bajo el lema de “la tierra es de quien la trabaja”, el gobierno de expropio grandes áreas de terreno de propiedad de los hacendados para dárselas a los trabajadores, con algunas restricciones de uso. Esto se realizó bajo la concepción de que la propiedad de la tierra no debía ser de pocos sino de muchos.

La reforma agraria peruana tuvo como forma de producción las Cooperativas Agrarias de Producción y consecutivamente las Cooperativas Agrarias de Usuarios en la costa y las Sociedades Agrícolas

---

<sup>28</sup> Ley 26366, del 24 de octubre de 1994.

<sup>29</sup> Ley 26366, artículo 2

de Interés Social en las zonas ganaderas de la sierra, fue de esta manera que se mantuvieron el tamaño de muchas de las haciendas expropiadas.

Finalizado el gobierno militar y con el retorno de la democracia en el país, se buscó liberar el sector agrario en relación al régimen de propiedad, es así que en 1980 a través del Decreto Ley 02, se le dio la oportunidad a los miembros asociados de las empresas asociativas para que puedan escoger el modelo empresarial que mejor represente sus intereses, sin embargo esto generó divisionismo en el sistema de restricciones que se habían dado para las asociaciones y el mantenimiento de las propiedades de las tierras a favor de los trabajadores, así eso generó que las asociaciones pudieran ser disueltas y que con ello perdieran la personería jurídica y la titularidad de las tierras para ser transferidas a los socios anteriores en forma individual.

En 1987 el Congreso de la República aprobó la Ley General N° 24656 de Comunidades Campesinas y la Ley N° 24657 de Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas. Esta nueva normativa declaró inembargables, imprescriptibles e inalienables a las tierras de propiedad de las comunidades campesinas. La normativa señala que solo por excepción y con acuerdo de cuanto menos dos tercios de los miembros calificados de la comunidad y en Asamblea General convocada expresamente y únicamente con ese fin.

En 1991, a través del Decreto Ley N° 653 se promulga la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario que derogó la Ley de Reforma Agraria y introdujo al Código Civil gran parte de los temas de propiedad. Este dispositivo normativo trató de suprimir las prohibiciones

respecto a la conducción directa señalando que “el dominio y conducción de la propiedad agraria pueden ser ejercidos por cualquier persona natural o jurídica en igualdad de condiciones y sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley y la Constitución”. Sin embargo, esta disposición normativa no era coherente con la Constitución de 1979 que excluía a las sociedades mercantiles de la propiedad de la tierra.

En 1995 se promulgo la Ley N° 26505, respecto a la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas, estableciendo un régimen libre respecto a la propiedad de las tierras agrarias, permitiendo que toda persona tenga acceso a la propiedad de la tierra. Así cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera podía ser dueña de tierras agrarias sin que pudiesen existir límites en la adquisición y extensión de las tierras, como tampoco las transferencias que pudieran derivarse de la propiedad.

Los temas más controvertidos de la Ley N° 25605, Ley de Comunidades Campesinas, fue el régimen de tierras de las llamadas comunidades campesinas y nativas las cuales, como régimen especial de protección de sus tierras, así como de autonomía organizativa y tributos especiales.

Por otro lado, la Constitución de 1993 implico cambios significativos en respecto a las tierras comunales, declarando la libertad de su uso y la disposición de éstas por parte de los comuneros individuales, manteniendo únicamente la imprescriptibilidad de las mismas. En definitiva, la Constitución de 1993 abrió la oportunidad para



que las comunidades campesinas y nativas puedan transferir o vender una parte o toda su tierra si la mayoría de sus miembros así lo decidiesen.

En el ámbito urbano, los municipios desarrollaron experiencias importantes en materia catastral. En Lima Metropolitana en el lapso de 1981 al 1982 se inició el establecimiento del sistema catastral automatizado aplicando nuevas tecnologías<sup>30</sup>.

En el año 1987, se crea la Empresa Municipal de Catastro Integral por la Municipalidad Metropolitana de Lima, dotándola del equipamiento que había sido adquirido en el marco del protocolo franco-peruano, destinándose para la explotación tridimensional de las fotos aéreas del área de la ciudad y para procesar los datos cartográficos – alfanuméricos. Dos años más tarde, en 1989, se conforma el Instituto Catastral de Lima, la cual se encargó de brindar servicios asociados al catastro y la cartografía de la Municipalidad Metropolitana de Lima, asimismo administraba y mantenía la base catastral del Cercado de Lima.

En 1996 se realizó el Proyecto PRO LIMA y se instaló el Sistema del Centro Histórico de Lima, desarrollándose un el software especializado e información cartográfica y alfanumérica de las unidades inmobiliarias, lo cual contribuyó a recuperar de forma progresiva el Centro Histórico de Lima. Iniciando con la Actualización Catastral y Cartográfica del Cercado de Lima. Asimismo, se realizó el Plano Digital de Lima Metropolitana sobre la base de la cartografía temática, con la información planimétrica lograda a través de los métodos

---

<sup>30</sup> Alfonso Erba D. “El Catastro Territorial en América Latina” P. 4.

fotogramétricos, la cual fue adquirida de acuerdo a los requerimientos, de las diferentes áreas de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

En 1997, el Instituto Catastral de Lima - ICL pasó a llamarse Instituto Catastral e Informático de Lima, el mismo que tenía como objetivo normar y realizar el levantamiento y conservación del catastro integral de Lima Metropolitana. Años más tarde y como consecuencia de la necesidad de que el instituto tuviera una orientación empresarial en el 2004, a través de la Ordenanza Municipal N° 657, se convirtió nuevamente en el Instituto Catastral de Lima, brindando los servicios de catastro y cartografía de Municipalidad Metropolitana de Lima, de los Gobiernos Provinciales, Gobiernos Distritales y entidades particulares.

En 1996, mediante el Decreto Legislativo N° 803, a través de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, con el objetivo de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y la toma de decisiones respecto a este tema.

En 1998 se promulga la Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Informal la misma que modifica el Decreto Legislativo N° 803, aprobándose un año más tarde a través del Decreto Supremo N° 009-99-MTC aprobó el Texto Único Ordenado – TULO de la Ley, en ese mismo año, a través del Decreto Supremo N° 013-99-MTC se aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad que estaría a cargo de COFOPRI.

En el 2001 a través del Decreto Supremo N° 005-2001-JUS se crearon las Comisiones Provinciales de Formalización de la Propiedad Informal las cuales eran presididas por los Alcaldes de las Municipalidades Provinciales estando sus Secretarías Técnicas a cargo de COFOPRI.

De otro lado, los procedimientos administrativos de formalización de la propiedad de Programas de Vivienda del Estado, Urbanizaciones Populares, Reversión de Predios Matrices, así como el Diagnóstico y/o Saneamiento Físico Legal de los Bienes Inmuebles de Entidades Públicas, a cargo de COFOPRI, se regularon a través del D.S. 010-2000-MTC, 031-99-MTC, 032-99-MTC y 008-2002-JUS.

En el 2004, a través de la Ley N° 28391, se formaliza la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, declarándose de interés nacional la formalización de las propiedades informales tanto de particulares como de las propiedades estatales; esta norma además reafirma la competencia de las Municipalidades Provinciales en respecto al saneamiento físico legal de asentamientos humanos – AAHH y ratificó la función de órgano técnico de asesoramiento de las Municipalidades a COFOPRI.

A través del Ministerio de Agricultura y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP que estaba adscrita al Ministerio de Justicia y se desarrolló el Programa Especial de Titulación de Tierras – PETT con el fin de formalizar las propiedades en el área rural.

En el 2004, con la Ley N° 28294 se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro, vinculado al Registro de Predios con el objetivo de regular la integración y la unificación de estándares, definiciones y procesos técnicos las instituciones vinculadas al catastro en el país. Ese mismo año, se promulgo la Ley N° 28298, Ley de Marco para el Desarrollo del Sector Rural la misma que establecía las medidas tributarias y financieras; siendo su principal interés la concentración de predios o independización de tierras comunales en áreas no menores a 400 hectáreas, a través de promoción de la constitución de empresas.

En el 2004, con la Ley N° 28358 se autorizó a los Municipios Provinciales la formalización de terrenos ribereños y fajas marginales que fueran de propiedad del Estado y que estuvieran ubicados en la selva. Asimismo, a través de la Ley N° 28374 se regula que para casos de desarrollo de proyectos de interés nacional se puede distribuir recursos en caso de adjudicación directa de predios.

En el caso de del Registro Público de Minería, este fue transferido a la jurisdicción del procedimiento ordinario minero, en el año 1991 con el Decreto Legislativo N° 708; a partir de entonces se inicia el funcionamiento del Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero – INACC. Un año más tarde a través del Decreto Supremo N° 002-92 se promulgan nuevas funciones, incluyendo la de administración del catastro minero.

#### **2.2.4 Catastro parcelario predial**

Este catastro se refiere al levantamiento del plano de cada inmueble, el mismo que debe considerar ciertos métodos científicos y debe hacerlo profesionales especializados. El catastro no solo cuenta con las medidas perimétricas sino a naturaleza del terreno y las especies de cultivo que pudieran existir. Es así que la unión o agrupamiento de los planos es insumo principal para la construcción del catastro nacional.

En ese sentido, el catastro parcelario predial, es el levantamiento del plano de los inmuebles considerando la topografía general y también la identificación de todos los detalles (mínimos) de la propiedad, en ese sentido representa un perfeccionamiento mayor de la organización catastral. Para los aspectos jurídicos, el levantamiento del catastro parcelario implica la triangulación de a información de con sus vecinos colindantes, es así que la topografía fija las relaciones geométricas exactas dentro de los estrechos límites, considerando estos datos topográficos de los límites de los inmuebles y los datos trigonométricos de orden superior; por ello es que los datos individuales de los predios (catastros particulares) deben guardar relación con el catastro regional.

El catastro tiene repercusiones en el aspecto fiscal debido a que la distribución de los impuestos está relacionado a la extensión y características de la propiedad inmueble, por ello es que se realiza una verificación de la tasación efectiva de la riqueza del predio en relación con el valor de las especies que se hayan cultivado, y si se encuentra en el ámbito urbano la finalidad a que está dedicado el inmueble.

Sin embargo, vale hacer una precisión de que el catastro no es para todos los bienes inmuebles, sino sólo para los predios tales como terrenos, construcciones, estadios, edificios, casas, departamentos, oficinas, consultorios, entre otros<sup>31</sup>.

### **2.2.5 Importancia del catastro**

El catastro es importante en la medida que permite terminar con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, en ese sentido sin el sistema catastral no se podría asegurar la realidad del inmueble por cuanto el sistema registral solo contempla la inscripción de la extensión superficial del terreno. En ese sentido solo con la descripción de los datos o características de los predios y la comprobación de su existencia en el Catastro, se puede identificar un asiento y un título, produciéndose la transformación del título literal en título real.

El catastro ofrece así la seguridad en las relaciones jurídicas respecto a la contratación de propiedades inmuebles, en otros países se ha comprobado que el sistema catastral ha asegurado a los propietarios de fraudes o mala fe en la disposición (compra y venta) de los bienes inmuebles.

De otro lado el catastro al garantizar la propiedad jurídica y real de los bienes inmuebles, sirve como garantía para que los propietarios puedan acudir a préstamos de dinero (créditos) que permita mejorar la productividad de sus tierras y que esto al fin termine repercutiendo sobre el beneficio de la sociedad. Del mismo modo permite que el Estado pueda

---

<sup>31</sup> Ruiz Morales, M. "El Catastro Geográfico Parcelario".

distribuir los impuestos de forma más representativa considerando la riqueza de la propiedad (producción del predio), debido a que el catastro puede advertir al Estado la riqueza de las tierras en función a la actividad que se oriente la misma.

Las limitaciones que presenta la construcción de un catastro nacional es el elevado costo y el tiempo que toma el levantamiento de la información por cuanto implica trabajo de campo y de personal especializado para recoger la información. A pesar de ello como hemos mencionado antes los beneficios que se tienen respecto a la propiedad individual y a la topografía nacional son importantes y no solo generan beneficios particulares sino también en favor del Estado en su totalidad.

#### **2.2.6 Finalidad y contenido del catastro**

Guillermo Cabanellas señala que la finalidad del catastro es la “determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad”<sup>32</sup>.

Este mismo autor señala que “el catastro comprende tanto la numeración y descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios y salinas, como la expresión de las superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás

---

<sup>32</sup> Torres Manrique F. Análisis del Catastro en el Derecho peruano y extranjero”. P 18

circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad territorial, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones”<sup>33</sup>.

### 2.2.7 Clases de catastros

Existen dos tipos de catastro el i) Catastro Jurídico, que está a cargo de las Oficinas Registrales y de Minería, y ii) Catastro Administrativos, que está a cargo de las Municipales y del Ministerio de Agricultura que lleva el catastro de algunos predios rurales.

En ese sentido, para Raúl Chanamé Orbe la clasificación del catastro es “(i) catastro minero es padrón estadístico por el cual se puede ubicar con previsión todos los terrenos y denuncias mineros existentes en el país, con lo cual se facilita la determinación de los derechos que puedan alegarse sobre cada una de aquellas porciones de tierra para ello se elabora un censo en el que se ordena e identifica con claridad a los propietarios respectivos; (ii) catastros de bienes urbanos y catastros de bienes rústicos; (iii) catastros totales y parciales; (iv) catastros en confiable y no confiable; (v) catastros nacionales, registrales y municipales; (vi) catastros en de efectos civiles, municipales y jurídicos; (vii) catastros en manuales y computarizados, (viii) catastro con ingresos propios y catastros con apoyo financiero; (ix) catastros centralizados y catastros descentralizados; (x) catastros en registrales y extra registrales”<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> Ibid

<sup>34</sup> Torres Manrique F. “Análisis del Catastro en el Derecho Peruano y extranjero”. P. 19



La aplicación del catastro es solo para el registro de predios, debido a su naturaleza no se podría organizar un catastro para otros registros (vehículos, embarcaciones pesqueras, buques, naves, aeronaves, participaciones sociales, etc).

### **2.2.8 Duplicidad de partidas registrales**

La duplicidad de partidas registrales no se presenta exclusivamente en el registro de bienes, sino que también puede suceder en el registro de propiedad vehicular, mandatos y poderes, sucesiones intestadas, testamentos, entre otros. En ese sentido el catastro registral permite detectar si los predios tienen doble partida en la inscripción de los predios.

En el 2001, a través de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN, se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos, en sus artículos 56 al 63, establece el procedimiento que se deberá seguir en caso se detecte la duplicidad de partidas registrales, así se considera que existe duplicidad de partidas, cuando se haya aperturado más de una partida registral sobre un mismo bien mueble o inmueble, o cuando exista de superposición total o parcial de las áreas inscritas en las partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Asimismo, esta norma señala que a través de la Resolución de parte de la SUNARP podrá cerrarse una partida registral, con el fin de impedir que se extiendan nuevos asientos de inscripción en la partida

cerrada. Es competencia del órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

### **2.2.9 El catastro y los planos en las inmatriculaciones**

Para realizar el catastro es importante que todos los planos se encuentren en una misma escala. De otro en el caso una inscripción que se haya registrado sin planos dicho predio no podrá ser considerado en el catastro, en ese caso su inclusión debe seguir un proceso de rectificación de áreas y linderos y/o deslinde en un proceso judicial<sup>35</sup>.

### **2.2.10 Factibilidad para elaborar un catastro**

Como se explicó anteriormente el catastro implica un proceso complejo en la medida que hay que hacer un levantamiento de información en campo con profesionales especializados. El catastro ha podido ser elaborado con la unión y de los planos archivados de las inmatriculaciones que previamente se habían realizado en los Registros Públicos, sin embargo, una gran limitante es que algunas inscripciones de predios no cuentan con planos o que estos han sido elaborados en diferentes escalas.

En los casos en los que se han encontrado incongruencia o discrepancia entre la información de los títulos archivados y el catastro ha primado la información del título siendo este quien modifica al catastro. Solo en casos en los que da un litigio entre ambos documentos se podrá modificar la inscripción archivada.

---

<sup>35</sup> Torres Manrique F. “Análisis del Catastro en el Derecho Peruano y extranjero”. P. 22

### **2.2.11 Sistema del folio real y personal**

En el sistema registral el sistema del folio real se corresponde al registro de bienes y el sistema del folio personal corresponde al registro de personas.

Para la inscripción de un bien mueble o inmueble se debe abrir una partida registral a este proceso es al que se le conoce como sistema de folio real, sin embargo, en el caso de la inscripción de un bien de una sociedad cuyo capital está dividido entre las participaciones sociales no se aplica el sistema de folio real sino el sistema de folio personal, debido a que esas partidas registrales también funcionarían en los registros de personas ya que son personas jurídicas.

Sin embargo, en el presente caso corresponde solo estudiar el sistema del folio real en el registro de predios. En tal sentido debemos precisar que el sistema del folio real establece que se apertura una partida registral por cada terreno, departamento, casa, oficina, estadio, entre otros predios o fincas.

Como se explicó antes sobre un mismo predio no debería existir dos o más partidas registrales (en el caso del sistema de folio real), así si hubiera duplicado se debe aplicar el Reglamento General de los Registros Públicos Peruano del 2001. En ese sentido, además, en el caso del sistema de folio real toda la registración (embargos, las demandas, otras medidas cautelares, hipotecas, servidumbres, otros derechos reales, traslaciones de dominio, algunos derechos personales como el arrendamiento el

leasing, el contrato de opción, etc.) referida a un predio deberá registrarse en la misma partida registral que se haya aperturado para el predio<sup>36</sup>.

## **2.3 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS O TÉRMINOS**

### **2.3.1 Calidad de servicio**

La calidad del servicio está directamente relacionada a la experiencia, satisfacción y percepción del usuario, en ese sentido los estudios de marketing señalan que los servicios deben estar diseñados para satisfacer las especificaciones de los usuarios<sup>37</sup>.

### **2.3.2 Calificación**

La calificación es parte del proceso de inscripción de los predios, esto implica la evaluación integral de los documentos y títulos presentados con el objetivo de determinar la procedencia y antecedentes de la inscripción<sup>38</sup>.

### **2.3.3 Catastro**

El catastro es el inventario físico de los predios que existen en todo el territorio nacional, contiene la información de las características físicas, económicas, del uso e infraestructura que se ha levantado sobre el mismo.

Porfirio Flores A. M. señala que es “un sistema público de información sobre la realidad física de un determinado ámbito territorial,

---

<sup>36</sup> Torres Manrique F. “Análisis del Catastro en el Derecho Peruano y extranjero”.

<sup>37</sup> Zeithaml V. Marketing de Servicio- 2002 2da. Ed. Mc Graw-Hill p. 94

<sup>38</sup> Ley 26366, artículo 10.

constituido fundamentalmente por la información geográfica georreferenciada, desarrollado a través de procedimientos técnicos, que permiten identificar y localizar a los predios, describiendo sus principales características físicas y demás atributos relevantes, ejerciendo algunas o múltiples funciones”<sup>39</sup>.

Existe un catastro rural y uno urbano, el primero abarca áreas agrícolas, pecuarias, pastos naturales, eriazos, comunidades campesinas o nativas, ríos, lagos, lagunas, áreas naturales protegidas, parques naturales, bosques y selvas, cementerios naturales, etc. Integrando la información de las zonas arqueológicas y concesiones mineras. Mientras que el Catastro urbano debido al bum inmobiliario es sumamente dinámico hecho que hace que sea más complejo que el catastro rural, así mismo es sobre todo el catastro urbano el que sirve como instrumento de recaudación<sup>40</sup>.

#### **2.3.4 Los derechos registrales y los conceptos que lo integran**

Los derechos registrales son las tasas que los usuarios deben pagar por los servicios de inscripción de bienes, publicidad y otros que presta la SUNARP.

Algunos de los conceptos de los derechos registrales son, i) El servicio de inscripción, que contiene los derechos de calificación e inscripción propiamente dicha, este servicio incluye la búsqueda de los antecedentes registrales, así como la incorporación del acto en la partida

---

<sup>39</sup> Portillo Flores, A.M. “El Catastro en el Perú. Estudio teórico, jurídico y de gestión”. Lima Palestra Editores. P. 34.

<sup>40</sup> Alfaro J. “El Catastro y el Planeamiento Urbano en el Perú”.

registrar, ii) Expedición de certificados, iii) Manifestación del archivo Registral y otros servicios que se deriven de la función registral.

### **2.3.5 Desistimiento de la rogatoria**

Se conoce como desistimiento de rogatoria cuando el solicitante o el usuario que haya solicitado la inscripción se desiste, este hecho podrá hacerse mediante un escrito que sea legalizado por un Notario (si el usuario que presente es un notario no necesitara la legalización de firma) o en su defecto cuando el funcionario autorizado para efectuará esa certificación de voluntad, y se hará siempre y cuando no se haya efectuado ya la inscripción correspondiente. En los casos en los que se haya efectuado un litigio legal o proceso civil la persona que haya sido favorecida con la resolución judicial podrá solicitar el desistimiento o en su defecto aquella que actué en su representación, también podría dejarse sin efecto si el juez resolviera el litigio antes de la inscripción siendo responsabilidad del Registrador dar por concluido el procedimiento registral tachando el título.

Cabe precisar que el desistimiento puede ser total o parcial, su aceptación debe estar publicado en el Diario.

### **2.3.6 Informes de las áreas de catastro**

El procedimiento de inscripción de un acto o derecho que implique la inclusión de un predio al registro o alguna modificatoria física, se inscriben previo Informe Técnico del área de castro, a excepción

de los casos que la SUNARP determine que no se requiere dichos informes

Para la emisión de los informes el área de Catastro, de conformidad con la normativa vigente, deberá confirmar los datos técnicos del plano que haya sido presentado, en ese sentido el informe de catastro es un informe meramente técnico que brinda información respecto a así un bien existe, si tiene superposiciones en otras partidas u otros aspectos que puedan resultar relevantes para la decisión de los registradores en la calificación de los títulos, en ese sentido los informes catastrales son de carácter vinculantes para los registradores.

La emisión de los informes de catastro se hará sobre la base de la información gráfica con la que se cuenta en esa área, así mismo si los actos son inscritos estos deben ser comunicados al área de Catastro con el fin de que se mantenga actualizado su base de datos.

### **2.3.7 Inmatriculación**

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.

### **2.3.8 Interconexión informática**

La interconexión informática implica la conexión de varios dispositivos, sistemas de información o redes en un solo sistema tanto físico como lógico. El objetivo de este es que la información que antes

estaba en distintos sistemas, redes o dispositivos se encuentre en uno solo y que en él se pueda encontrar toda la información unificada<sup>41</sup>.

### **2.3.9 Observación del título**

La observación de los títulos, se genera cuando la información presentada respecto a un título tiene algún defecto o la inscripción que se solicita no pudiera hacerse por algún obstáculo en la partida registral, en estos casos los Registradores deben formular una observación señalando cual es el motivo. Si la observación fuera consecuencia de la inscripción de acto previo, su subsanación se realizará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de incluir los documentos que contengan el acto previo.

La ampliación solo se efectuará si el documento que contiene el acto previo ha sido dado antes de la rogatoria inicial. Si no hubiera título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, está procederá a pesar de que el acto que da merito a la inscripción no anteceda a la fecha inicial de la rogatoria.

### **2.3.10 Partida registral**

La unidad de registro es la partida registral, que son los asientos de inscripción que se han organizado sobre la determinación de un bien que puede ser inscribible o excepcionalmente, de otros elementos que hayan sido previstos en los dispositivos normativos.

---

<sup>41</sup> Vogelsang I. "Prince Regulation of Acceso to telecommunicating Networks". P. 830 y 862



### **2.3.11 Plazo para la calificación y reingreso de títulos**

De acuerdo al Reglamento de Registros Públicos el plazo para la emisión de tachas, observaciones y liquidaciones de títulos debe realizarse dentro de los siete primeros días de haberse presentado y en el caso de los reingresos dentro de los cinco días siguientes. Es preciso señalar que las rectificaciones que hayan ido derivadas de un error cometido por el registrador, el plazo es de tres días computados desde la fecha de la presentación y de preferencia debe realizarse en el mismo día.

### **2.3.12 Predio**

El predio es aquella posesión que hace referencia a un inmueble, tierra, parcela, lote, hacienda, bien, etc.

### **2.3.13 Registrador público**

El registrador es el funcionario público que tiene como función la calificación de títulos, la ejecución de inscripciones, calificar los títulos, vigilar la cobranza de los derechos registrales, y otras funciones que se deriven de los actos registrales.

### **2.3.14 Registro de predios**

De acuerdo al Código Civil, artículo 2, señala que el registro de predios es un registro jurídico y parte integrante del Registro de propiedad inmueble.

### **2.3.15 Saneamiento catastral y registral**

Según el Reglamento de la Ley de Catastro, en su artículo 13, el Saneamiento catastral y registral es “el conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresista a fin de rectificarse las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física del mismo”.

### **2.3.16 Sistema registral inmobiliario**

Según Gallosos Mariños W. el sistema registral inmobiliario es “el conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado”<sup>42</sup>.

### **2.3.17 Superintendencia Nacional e los Registros Públicos- SUNARP**

De acuerdo a la Ley 26366, la SUNARP “es un organismo descentralizado autónomo de Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema”.

---

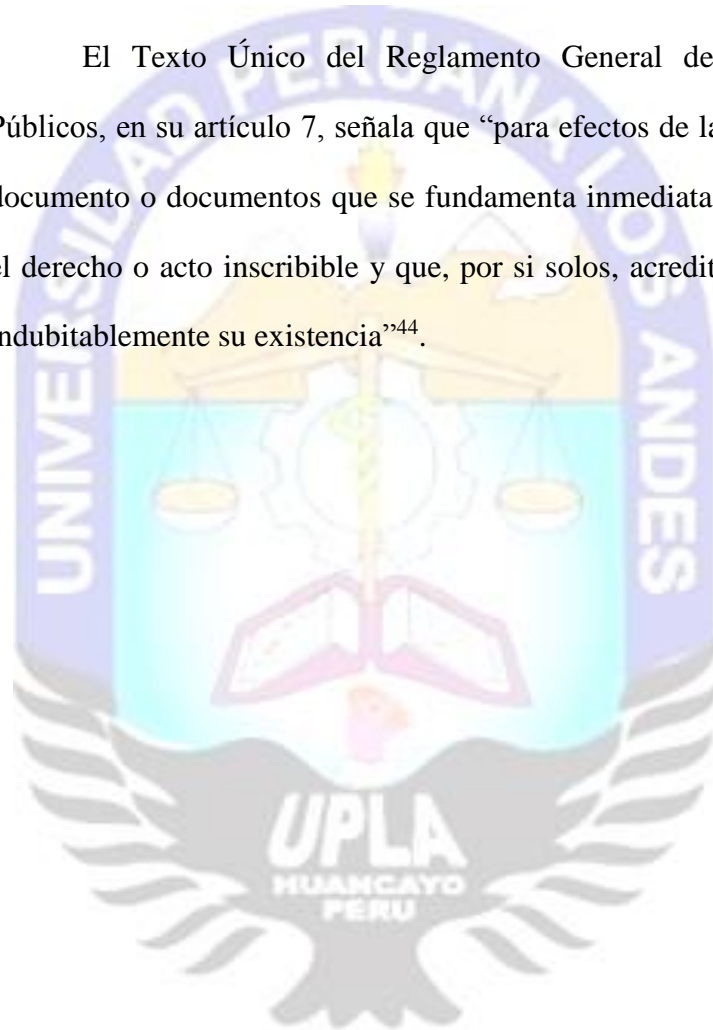
<sup>42</sup> Gallosos Mariños W.

### 2.3.18 Titular registral

Según García Tiedra Gonzales, el titular registral “es la persona que aparece en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble inmatriculado”<sup>43</sup>.

### 2.3.19 Título

El Texto Único del Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 7, señala que “para efectos de la inscripción, el documento o documentos que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por si solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia”<sup>44</sup>.



---

<sup>43</sup> García de la Tiedra Gonzales J. Apuntes de Derecho Civil.

<sup>44</sup> Texto único del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 7.



## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **3.1.1 Métodos Generales de la Investigación**

**Método inductivo –deductivo**, porque la investigación partió del estudio de hechos concretos, de cómo se presenta en la realidad analizando si el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos; ello permitirá analizar el criterio del registrador y si la calificación negativa se justifica jurídicamente. Para dicho fin se recopilará información de los títulos presentados al Registro en el año 2016, lo cual permitió llegar a las conclusiones a la generalización que es objeto del presente trabajo.

**Método Análisis Síntesis**. Se utilizará al hacer un estudio de los tipos de catastro, causas y elementos del mismo que permitirá ampliar y comprender la naturaleza jurídica de la interconexión Informática entre

catastro inmobiliario y el sistema registral inmobiliario. Se considerará las variables e indicadores.

### **3.1.2 Métodos Particulares de Investigación**

Que nos sirve para futuras investigaciones en el tema interconexión informática entre Catastro con el sistema Registral Inmobiliario.

**Método Sistemático.** - Que permite una interpretación de las normas que regulan la calificación registral, teniendo en concordancia con todo el conjunto de normas estructuradas, desde el Código Civil, hasta la Constitución y normas registrales.

## **3.2 DISEÑO METODOLÓGICO**

### **3.2.1 Tipo de Investigación**

La presente investigación es de tipo básica porque existe aporte en el derecho como consecuencia de la recopilación de datos que fue procesado, nos conducirá a la búsqueda de nuevos conocimientos, mediante el análisis de los títulos que fueron calificación negativamente en los Registros Públicos de la Oficina Registral de Huancayo; a fin de brindar conocimientos teóricos científicos del derecho registral, que nos orientara al descubrimiento de nuevos conocimientos que se materializarán en la generalización de los resultados.

### **3.2.2 Nivel de Investigación**

El nivel de la investigación, es de carácter explicativo; porque se realizará un análisis de interconexión informática entre Catastro inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario, calidad de servicio a los

usuarios en el Registro de Predios de la SUNARP- Sede Huancayo 2016 y luego se procedió a revisar la legislación.

### **3.2.3 Diseño de la Investigación**

La presente investigación tiene el diseño explicativo causal porque estará orientada al descubrimiento de los factores de que han podido incidir o afectar la calidad de servicio a los usuarios, debido a la falta de interconexión entre el catastro inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario; ello responderá justamente a la pregunta de qué manera al no existir una interconexión informática entre catastro inmobiliario con el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio a los usuarios en el Registro de Predios en la SUNARP - Sede Huancayo 2016.

### **3.2.4 Población y Muestra de investigación**

#### **3.2.4.1 Población**

La población de estudios estará integrada por 400 títulos presentados entre el mes de enero y el mes de abril del año 2016, para su inscripción en los registros de predios de la Zona Registral Sede Huancayo 2016, cuya unidad de análisis será: 196 títulos que tienen informes técnicos emitidos por los responsables del área de catastro de la oficina registral N° VIII -sede Huancayo.

#### **3.2.4.2 Muestra**

El tipo de muestreo a utilizar es aleatorio simple, cuya fórmula es el siguiente:

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{S^2 (N - 1) + z^2 \cdot p \cdot q}$$

n = Tamaño de la muestra.

N = Población

z = Nivel de confianza

p = Probabilidad a favor (0.50)

q = Probabilidad en contra (0.50)

s = Error de estimación.

& = 99 %

z = 2.58

p = 0.5

q = 0.5

s = 0.08

Remplazando:

$$n = \frac{(2.58)^2 (0.5) (0.5) (400)}{(0.01)^2 (400 - 1) + (2.58)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 196

### 3.2.4.3 Técnicas de Muestreo

**Muestreo Aleatorio Simple:** es el muestreo donde todos los elementos que son parte de la población seleccionada tienen las mismas posibilidades de ser escogidas. Este tipo de muestra también es llamada probabilística, son de utilidad cuando se

pretende hacer estimaciones de variables en esa población. En consecuencia la muestra para la investigación es de 196 títulos.

**Muestreo No Probabilístico:** Por la naturaleza de la investigación se utilizó el muestreo no probabilístico intencional, porque los individuos de la población no tienen las mismas probabilidades, ya que no se hará una estricta selección al azar, sino que tomaremos o elegiremos a los profesionales de acuerdo a su especialidad que suponemos contar de la población.

### **3.2.5 Técnicas de recolección de información**

#### **3.2.5.1 Encuestas**

Para la recolección de las opiniones fue la técnica- encuesta, cuyo instrumento es el cuestionario con preguntas cerradas, que han sido dirigidas a Registradores, Arquitectos e Ingenieros civiles, cuyo propósito fue recoger opinión con la finalidad de demostrar la hipótesis.

#### **3.2.5.2 Entrevistas**

Para la recolección de las opiniones fue la técnica- entrevista, cuyo instrumento es un cuestionario con preguntas abiertas, que han sido dirigidas a Registradores especialistas en el Registro de Predios y al Jefe de la Unidad Registral de la la SUNARP- Sede Huancayo, cuyo propósito fue recoger opinión con la finalidad de demostrar la hipótesis.



### 3.2.5.3 Análisis Documental

Que ha permitido recoger información de títulos presentados por los usuarios, los mismos que fueron derivados por el registrador al área de catastro por merecer informe sobre aspectos técnicos, con la finalidad de realizar un análisis de información.

## 3.3 PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, VALIDACIÓN Y FIABILIZACIÓN DE INSTRUMENTOS

“Todo instrumento de recolección de datos debe reunir dos requisitos esenciales: confiabilidad y validez. La confiabilidad de un instrumento para recolectar datos se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales. La validez, en términos generales se refiere al grado en que un instrumento realmente obtiene los datos que pretende obtener”<sup>45</sup>.

Para la validez de los cuestionarios aplicados, se puede recurrir a un Juicio de Expertos, quienes los evaluarán, corregirán y aprobarán. Asimismo, para verificar la fiabilidad del instrumento utilizado se aplicó el test de confiabilidad Alfa de Cronbach.

---

<sup>45</sup> Hernández Sampieri, R. “Fundamentos de metodología de la investigación”. PP. 176-177.



## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **4.1 PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

“Si el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, afecta directamente la calidad de servicio para el usuario”.

Esta hipótesis está demostrada, en el procesamiento de los datos de la tabla N° 1 que presenta información de los 196 títulos presentados al Registro de Predios, que fueron derivados al Área de Catastro para emisión de Informe Técnico, en la Zona Registral VIII- Sede Huancayo, entre el mes de enero y abril del año 2016. Así, en la tabla N° 2 se puede observar que solo 13 títulos que representan el 6.6% son atendidos dentro del plazo previsto por la norma<sup>46</sup> (8 días hábiles como máximo) y 183 títulos que representan el 93.4% son atendidos fuera del plazo.

---

<sup>46</sup> Resolución N° 332-2012-SUNARP-SN

**TABLA N° 1**

**Títulos presentados al Registro de Predios, que fueron derivados al Área de Catastro**

N°	N° DE TÍTULO	F. DE INGRESO	ACTOS	N° OBS.	LIQ.	INS.	T. S.	F. DE EMISIÓN.
1	71	4/01/2016	Inscrip.	1				20/01/2016
2	115	4/01/2016	Inscrip.	1	x			16/01/2016
3	24	4/01/2016	Inscrip.			si		20/01/2016
4	310	5/01/2016	Inscrip.	1		si		26/01/2016
5	433	5/01/2016	Inscrip.	1		si		20/01/2016
6	318	5/01/2016	Inscrip.	1		si		15/01/2016
7	351	5/01/2016	Inscrip.			si		21/01/2016
8	625	6/01/2016	Inscrip.			si		9/02/2016
9	501	6/01/2016	Inscrip.	1				2/02/2016
10	536	6/01/2016	Inscrip.			si		19/01/2016
11	765	7/01/2016	Inscrip.	1		si		3/02/2016
12	706	7/01/2016	Inscrip.	1		si		2/02/2016
13	888	8/01/2016	Inscrip.			si		3/02/2016
14	970	8/01/2016	Inscrip.	2				25/01/2016
15	1185	11/01/2016	Inscrip.			si		25/01/2016
16	1179	11/01/2016	Inscrip.	3	x	si		4/02/2016
17	1089	11/01/2016	Inscrip.	1		si		3/02/2016
18	1124	11/01/2016	Inscrip.	1				27/01/2016
19	999	8/01/2016	Inscrip.			si		25/01/2016
20	1080	11/01/2016	Inscrip.			si		21/01/2016
21	1174	11/01/2016	Inscrip.	1		si		21/01/2016
22	1390	12/01/2016	Inscrip.	1				9/02/2016
23	1353	12/01/2016	Inscrip.	1				29/01/2016
24	1303	12/01/2016	Inscrip.			si		4/02/2016
25	1425	12/01/2016	Inscrip.	1		si		2/02/2016
26	1626	13/01/2016	Inscrip.			si		22/01/2016
27	1726	13/01/2016	Inscrip.	1				22/01/2016
28	1674	13/01/2016	Inscrip.	3				21/01/2016
29	1531	13/01/2016	Inscrip.			si		2/02/2016
30	1773	14/01/2016	Inscrip.	1		si		2/02/2016
31	1247	11/01/2016	Inscrip.	3				20/01/2016
32	1797	14/01/2016	Inscrip.	1				29/01/2016
33	1848	14/01/2016	Inscrip.	2		si		27/01/2016
34	1978	15/01/2016	Inscrip.	1				29/01/2016
35	2140	15/01/2016	Inscrip.	2			x	4/02/2016
36	2092	15/01/2016	Inscrip.	1				10/02/2016
37	2007	15/01/2016	Inscrip.				x	11/02/2016
38	2184	18/01/2016	Inscrip.	1		si		4/02/2016

N°	N° DE TÍTULO	F. DE INGRESO	ACTOS	N° OBS.	LIQ.	INS.	T. S.	F. DE EMISIÓN.
39	2374	18/01/2016	Inscrip.			si		3/02/2016
40	2277	18/01/2016	Inscrip.	1				4/02/2016
41	2264	18/01/2016	Inscrip.	2				8/02/2016
42	2479	19/01/2016	Inscrip.	3				9/02/2016
43	2506	19/01/2016	Inscrip.	2				4/02/2016
44	2488	19/01/2016	Inscrip.	1				23/02/2016
45	2445	19/01/2016	Inscrip.			si		4/02/2016
46	2521	19/01/2016	Inscrip.	1		si		4/02/2016
47	2426	19/01/2016	Inscrip.	1		si		29/02/2016
48	2735	20/01/2016	Inscrip.			si		4/02/2016
49	2737	20/01/2016	Inscrip.			si		11/02/2016
50	2440	19/01/2016	Inscrip.			si		22/02/2016
51	3013	21/01/2016	Inscrip.	3				10/02/2016
52	3173	22/01/2016	Inscrip.	1		si		29/02/2016
53	2982	21/01/2016	Inscrip.			si		16/02/2016
54	3044	22/01/2016	Inscrip.				x	24/02/2016
55	3190	22/01/2016	Inscrip.	1				10/02/2016
56	3132	22/01/2016	Inscrip.			si		25/02/2016
57	3389	25/01/2016	Inscrip.	1			x	22/02/2016
58	3536	25/01/2016	Inscrip.			si		25/02/2016
59	3540	26/01/2016	Inscrip.			si		29/02/2016
60	3668	26/01/2016	Inscrip.	1				26/02/2016
61	3589	26/01/2016	Inscrip.	1				16/02/2016
62	3590	26/01/2016	Inscrip.	1				4/03/2016
63	3677	26/01/2016	Inscrip.			si		17/02/2016
64	3684	26/01/2016	Inscrip.			si		17/02/2016
65	3548	26/01/2016	Inscrip.			si		17/02/2016
66	3553	26/01/2016	Inscrip.			si		10/02/2016
67	3724	26/01/2016	Inscrip.	1	x	si		4/03/2016
68	4006	27/01/2016	Inscrip.	1				11/02/2016
69	3952	27/01/2016	Inscrip.	1	x	si		11/02/2016
70	3880	27/01/2016	Inscrip.	4				17/02/2016
71	3924	27/01/2016	Inscrip.	1		si		17/02/2016
72	3670	26/01/2016	Inscrip.	1		si		3/03/2016
73	3871	27/01/2016	Inscrip.	2		si		29/02/2016
74	3942	27/01/2016	Inscrip.	1				12/02/2016
75	4166	28/01/2016	Inscrip.	1				17/02/2016
76	4242	28/01/2016	Inscrip.	1				12/02/2016
77	4105	28/01/2016	Inscrip.	2				10/02/2016
78	4204	28/01/2016	Inscrip.		x			3/03/2016
79	4098	28/01/2016	Inscrip.	2				26/02/2016

N°	N° DE TÍTULO	F. DE INGRESO	ACTOS	N° OBS.	LIQ.	INS.	T. S.	F. DE EMISIÓN.
80	3994	27/01/2016	Inscrip.	1		si		3/02/2016
81	4110	28/01/2016	Inscrip.			si		8/02/2016
82	3847	27/01/2016	Inscrip.	1				15/02/2016
83	4403	29/01/2016	Inscrip.	2				16/02/2016
84	4402	29/01/2016	Inscrip.	1				23/02/2016
85	4395	29/01/2016	Inscrip.	1				12/02/2016
86	310	5/01/2016	Inscrip.	1		si		26/01/2016
87	4567	1/02/2016	Inscrip.	1				10/02/2016
88	4712	1/02/2016	Inscrip.			si		10/02/2016
89	4612	1/02/2016	Inscrip.	1		si		23/02/2016
90	4630	1/02/2016	Inscrip.			si		24/02/2016
91	4683	1/02/2016	Inscrip.	2				1/03/2016
92	4519	1/02/2016	Inscrip.			si		1/03/2016
93	4838	2/02/2016	Inscrip.	1				4/03/2016
94	4998	2/02/2016	Inscrip.				x	1/03/2016
95	5006	2/02/2016	Inscrip.	1				1/03/2016
96	5011	2/02/2016	Inscrip.	1				1/03/2016
97	5024	2/02/2016	Inscrip.	2				12/02/2016
98	5009	2/02/2016	Inscrip.	1				22/02/2016
99	5012	2/02/2016	Inscrip.	1				24/03/2016
100	4996	2/02/2016	Inscrip.	1				8/02/2016
101	5010	2/02/2016	Inscrip.	1				8/03/2016
102	5027	2/02/2016	Inscrip.	1				4/03/2016
103	4929	2/02/2016	Inscrip.	1		si		23/02/2016
104	4878	11/01/2016	Inscrip.	1		si		7/03/2016
105	4944	2/02/2016	Inscrip.				x	20/02/2016
106	1247	2/02/2016	Inscrip.	3				23/02/2016
107	4851	2/02/2016	Inscrip.			si		23/02/2016
108	4872	2/02/2016	Inscrip.	1				23/02/2016
109	5272	3/02/2016	Inscrip.	1				23/02/2016
110	5125	3/02/2016	Inscrip.	2				4/03/2016
111	5273	3/02/2016	Inscrip.	1				1/03/2016
112	5056	3/02/2016	Inscrip.			si		11/02/2016
113	5180	3/02/2016	Inscrip.	1				29/02/2016
114	5055	3/02/2016	Inscrip.	1		si		22/02/2016
115	5047	3/02/2016	Inscrip.			si		25/02/2016
116	5149	3/02/2016	Inscrip.	1		si		17/02/2016
117	5191	3/02/2016	Inscrip.	2				1/03/2016
118	5114	3/02/2016	Inscrip.			si		26/02/2016
119	5049	3/02/2016	Inscrip.	1				18/02/2016
120	5210	3/02/2016	Inscrip.	1				4/03/2016

N°	N° DE TÍTULO	F. DE INGRESO	ACTOS	N° OBS.	LIQ.	INS.	T. S.	F. DE EMISIÓN.
121	433	5/01/2016	Inscrip.	1		si		20/02/2016
122	5477	4/02/2016	Inscrip.				x	16/02/2016
123	5404	4/02/2016	Inscrip.	1		si		12/02/2016
124	5498	4/02/2016	Inscrip.			si		22/02/2016
125	5548	5/02/2016	Inscrip.	1				1/03/2016
126	5721	5/02/2016	Inscrip.	1				1/03/2016
127	5643	5/02/2016	Inscrip.	2		si		26/02/2016
128	5578	5/02/2016	Inscrip.				x	26/02/2016
129	2184	5/02/2016	Inscrip.	2		si		4/03/2016
130	5511	5/02/2016	Inscrip.	1		si		1/03/2016
131	5622	25/02/2016	Inscrip.			si		24/03/2016
132	5685	5/02/2016	Inscrip.	1				29/02/2016
133	5841	8/02/2016	Inscrip.			si		16/02/2016
134	5776	8/02/2016	Inscrip.	2				4/03/2016
135	5801	8/02/2016	Inscrip.	1				24/02/2016
136	5808	8/02/2016	Inscrip.	1		si		4/03/2016
137	6085	9/02/2016	Inscrip.	1	x	si		24/02/2016
138	6104	9/02/2016	Inscrip.	2	x	si		29/02/2016
139	6029	9/02/2016	Inscrip.		x	si		24/02/2016
140	5799	8/02/2016	Inscrip.	1		si		9/03/2016
141	5833	8/02/2016	Inscrip.					9/03/2016
142	6052	9/02/2016	Inscrip.					9/03/2016
143	6019	9/02/2016	Inscrip.			si		24/02/2016
144	6092	9/02/2016	Inscrip.	1				25/02/2016
145	6224	10/02/2016	Inscrip.	1				2/03/2016
146	6373	10/02/2016	Inscrip.	1				11/03/2016
147	6376	10/02/2016	Inscrip.	1				4/03/2016
148	6334	10/02/2016	Inscrip.	2				29/02/2016
149	6305	10/02/2016	Inscrip.	1				29/02/2016
150	6307	10/02/2016	Inscrip.	1				8/03/2016
151	6306	10/02/2016	Inscrip.				x	26/02/2016
152	6232	10/02/2016	Inscrip.			si		19/02/2016
153	6463	10/02/2016	Inscrip.	1				29/02/2016
154	6206	10/02/2016	Inscrip.			si		29/02/2016
155	6186	10/02/2016	Inscrip.			si		7/03/2016
156	6223	10/02/2016	Inscrip.	1		si		4/03/2016
157	6556	11/02/2016	Inscrip.	1	x	si		1/03/2016
158	6681	11/02/2016	Inscrip.	1				29/02/2016
159	6557	11/02/2016	Inscrip.	2				29/02/2016
160	6606	11/02/2016	Inscrip.	1				2/03/2016
161	6726	11/02/2016	Inscrip.	1		si		2/03/2016

N°	N° DE TÍTULO	F. DE INGRESO	ACTOS	N° OBS.	LIQ.	INS.	T. S.	F. DE EMISIÓN.
162	6559	11/02/2016	Inscrip.	1				29/02/2016
163	6494	11/02/2016	Inscrip.	1				29/02/2016
164	6747	12/02/2016	Inscrip.	3				7/03/2016
165	6488	11/02/2016	Inscrip.			si		8/03/2016
166	6802	12/02/2016	Inscrip.	1			x	4/03/2016
167	6832	4/01/2016	Inscrip.	1				14/03/2016
168	7100	12/02/2016	Inscrip.				x	20/03/2016
169	6881	12/02/2016	Inscrip.	3				4/03/2016
170	7101	15/02/2016	Inscrip.	1				8/03/2016
171	7267	16/02/2016	Inscrip.	1				7/03/2016
172	7427	16/02/2016	Inscrip.	1				9/03/2016
173	1848	14/02/2016	Inscrip.	2		si		27/02/2016
174	7474	17/02/2016	Inscrip.	1				7/03/2016
175	7521	17/02/2016	Inscrip.	1				4/03/2016
176	7441	17/02/2016	Inscrip.	2				7/03/2016
177	7332	16/02/2016	Inscrip.	1				8/03/2016
178	7450	17/02/2016	Inscrip.	2				14/03/2016
179	7740	7/01/2016	Inscrip.	1				9/03/2016
180	765	8/01/2016	Inscrip.	1		si		3/02/2016
181	970	18/02/2016	Inscrip.	2				3/03/2016
182	7785	18/02/2016	Inscrip.	1				8/03/2016
183	7681	19/02/2016	Inscrip.		x	si		7/03/2016
184	8008	19/02/2016	Inscrip.		x	si		10/03/2016
185	7916	19/02/2016	Inscrip.	1		si		3/03/2016
186	7889	19/02/2016	Inscrip.			si		10/03/2016
187	7885	22/02/2016	Inscrip.			si		10/03/2016
188	7951	22/02/2016	Inscrip.			si		11/03/2016
189	8319	18/02/2016	Inscrip.	1				10/03/2016
190	7751	18/02/2016	Inscrip.			si		10/03/2016
191	8121	22/02/2016	Inscrip.	1				9/03/2016
192	8196	22/02/2016	Inscrip.	1		si		14/03/2016
193	8442	23/02/2016	Inscrip.	1				10/03/2016
194	8379	23/02/2016	Inscrip.	1		si		15/03/2016
195	8399	23/02/2016	Inscrip.	1				14/03/2016
196	8096	22/02/2016	Inscrip.		x	si		1/03/2016

Fuente: Informes emitidos por el área de catastro-SUNARP 2016.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

**TABLA N° 2**  
**Plazos de Atención de los Títulos en el Área de Catastro de acuerdo a**  
**la norma vigente**

TIEMPO DE ATENCIÓN	CANTIDAD DE TÍTULOS	PORCENTAJE
<b>Dentro del plazo previsto por la norma (8 días hábiles como máximo)</b>	13	6.6%
<b>Fuera del plazo previsto por la norma</b>	183	93.4

Fuente: Informes emitidos por el área de catastro-SUNARP 2016.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

Asimismo, de la tabla N° 3 se puede observar que el plazo promedio de atención de los títulos que han sido referidos en la Tabla N° 1, son de 19 días hábiles, siendo el plazo mínimo de atención de 5 días y el plazo máximo de 60 días.

**TABLA N° 3**  
**Plazos de Atención de los Títulos que pasaron por el Área de Catastro**

PLAZO	DÍAS HÁBILES DE ATENCIÓN
<b>Promedio de atención de los títulos</b>	19
<b>Plazo mínimo de atención</b>	5
<b>Plazo máximo de atención</b>	60

Fuente: Informes emitidos por el área de catastro-SUNARP 2016.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

Esta hipótesis además se contrasta con la información procesada y recogida de nuestros encuestados y entrevistados quienes manifestaron en su mayoría que no se cumplen los plazos establecidos en el Reglamento General



de los Registros Públicos, para la emisión por el Área de Catastro en la Zona VIII sede Huancayo, tal como se puede observar en la tabla N° 4.

**TABLA N° 4**

**¿Considera usted que se cumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, para la emisión por el Área de Catastro en la Zona VIII sede Huancayo?**

<b>RESPUESTA</b>	<b>CANTIDAD DE ENCUESTADOS</b>	<b>CANTIDAD DE ENTREVISTADOS</b>
<b>Si</b>	4	2
<b>No</b>	16	4
<b>TOTAL</b>	20	6

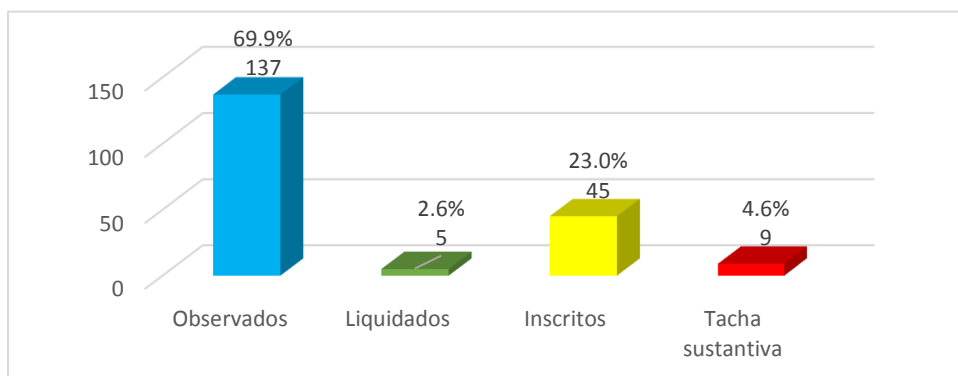
Fuente: Encuestas aplicada los registradores, arquitectos e ingenieros civiles y entrevistas realizadas a registradores especialistas en el Registro de Predios y al jefe de la Unidad Registral.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

De otro lado, en el gráfico N° 1 se puede observar que respecto a la calificación de los títulos derivados al Área de Catastro para la emisión de Informe Técnico, fueron observados 137 títulos que representa el 69.9%, 5 títulos que representan el 2.6% fueron liquidados sin observación alguna, 45 títulos que representan el 23% fueron inscritos y 9 títulos que representan el 4.6% tuvieron tachas sustantivas.

## GRÁFICO N° 1

### Calificación de los títulos que fueron derivados al Área de Catastro



Fuente: Informes emitidos por el área de catastro-SUNARP 2016.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

Ante el elevado número observaciones, se consultó a los encuestados respecto a la orientación que reciben de parte del personal de la Zona VIII sede Huancayo con respecto a las inscripciones (inmatriculación), ante ello manifestaron que se encuentra dentro de la escala de buena y regular, tal como se puede observar en la tabla N° 5.

TABLA N° 5

**¿Recibe usted una orientación adecuada por el personal de la ZRVIII-Huancayo con respecto a las inscripciones (inmatriculación)?**

RESPUESTA	CANTIDAD DE ENCUESTADOS
Muy buena	0
Buena	7
Regular	13
Deficiente	0
Buena	16
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>

Fuente: Encuestas aplicada los registradores, arquitectos e ingenieros civiles Elaboración: Meza Martínez L.I.

## 4.2 SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“Los efectos que ocasiona al no estar implementada la interconexión informática entre catastro urbano y el sistema registral es oneroso y fomenta la inseguridad jurídica para el usuario”.

Esta hipótesis está demostrada, en el procesamiento de los datos del gráfico N° 1 que muestra que casi el 70% de títulos ingresados por los usuarios para su inscripción son observados. Así el número de veces que es observado un título está directamente relacionada con la cantidad de reingresos que realizan los usuarios para que los registradores vuelvan a calificar dicho título

“Los efectos que ocasiona al no estar implementada la interconexión informática entre catastro urbano y el sistema registral es oneroso y fomenta la inseguridad jurídica para el usuario”.

Esta hipótesis está demostrada, en el procesamiento de los datos del gráfico N° 1 que muestra que casi el 70% de títulos ingresados por los usuarios para su inscripción son observados. Así el número de veces que es observado un título está directamente relacionada con la cantidad de reingresos que realizan los usuarios para que los registradores vuelvan a calificar dicho título

En la tabla N° 6, se puede observar que 105 títulos fueron observados una sola vez, 23 títulos fueron observados 2 veces, 8 títulos fueron observados por 3 veces; 1 título fue observado 4 veces.

**TABLA N° 6****Títulos reingresados para nueva calificación**

<b>CANTIDAD DE REINGRESOS</b>	<b>CANTIDAD DE TÍTULOS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>1</b>	105	76.6%
<b>2</b>	23	16.8%
<b>3</b>	8	5.8%
<b>4</b>	1	0.7%
<b>TOTAL</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>

Fuente: Informes emitidos por el área de catastro-SUNARP 2016.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

Asimismo, en la tabla 7, se puede observar que de los títulos que fueron reingresados producto de las observaciones solo 44 de ellos lograron inscribirse hasta abril del 2016.

**TABLA N° 7****Títulos reingresados que lograron inscribirse hasta abril del 2016**

<b>CANTIDAD DE REINGRESOS</b>	<b>CANTIDAD DE TÍTULOS</b>	<b>TÍTULOS QUE SE LOGRARON INSCRIBIR (ENTRE LA FECHA DE PRESENTACIÓN A ABRIL 2016)</b>
<b>1</b>	105	37
<b>2</b>	23	6
<b>3</b>	8	1
<b>4</b>	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>137</b>	<b>44</b>

Fuente: Informes emitidos por el área de catastro-SUNARP 2016.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

La razón principal de las observaciones son los “documentos técnicos” adjuntados al título presentado por el usuario, debido a que no se ajustan a la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN, que establece los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas presentados al registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos

Así, el levantamiento de las observaciones implica para los usuarios volver a contratar los servicios de un arquitecto o ingeniero civil (verificador) para volver elaborar los “documentos técnicos” que se adjuntan a los títulos. Además de los costos que demanda la visación de los planos en la Municipalidad correspondiente.

De otro lado, en el supuesto de haberse vencido los plazos el Reglamento de Registros Públicos (35 días) para el reingreso, el usuario deberá solicitar nueva presentación del título, por lo cual deberá pagar la tasa registrar correspondiente nuevamente.

En ese sentido los encuestados han manifestado casi en su totalidad que la inscripción en el Registro de Predios de la Zona VIII sede Huancayo ocasiona muchos gastos, tal como se puede observar en la tabla N° 8.

**TABLA N° 8**

**¿Cree usted que la inscripción en el Registro de Predios de la Zona VIII sede Huancayo, ocasiona muchos gastos?**

<b>RESPUESTA</b>	<b>CANTIDAD DE ENCUESTADOS</b>
<b>Si</b>	19
<b>No</b>	1
<b>TOTAL</b>	20

Fuente: Encuestas aplicada los registradores, arquitectos e ingenieros civiles.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

#### **4.3 TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

“Al no existir el catastro inmobiliario no permite la identificación física de los predios a inscribirse en la SUNARP, 2016”.

Esta hipótesis está demostrada, en lo explicado anteriormente respecto a que con la creación del área de catastro a nivel nacional en todas las oficinas de SUNARP, el personal destinado para esta área elaboró un “base gráfica del catastro” con información de los planos de ubicación presentados hasta junio del año 2004 por los usuarios, los mismos que no fueron validados en su momento por algún responsable. En ese sentido actualmente, en la Zona VIII sede Huancayo, se cuenta con una “base gráfica del catastro” que no ha sido actualizada y validada con los datos reales de los predios, generando conflicto por el derecho de propiedad

Esta hipótesis se contrasta además con la información procesada y recogida de nuestros encuestados y entrevistados quienes manifestaron en su mayoría que no hay un Catastro Urbano Inmobiliario, en la Zona VIII sede Huancayo, tal como se puede observar en la tabla N° 9.

**TABLA N° 9**

**¿Cree usted que existe un Catastro urbano inmobiliario en la ZRVIII-  
Sede Huancayo?**

<b>RESPUESTA</b>	<b>CANTIDAD DE ENCUESTADOS</b>	<b>CANTIDAD DE ENTREVISTADOS</b>
<b>Si</b>	2	0
<b>No</b>	18	6
<b>TOTAL</b>	20	6

Fuente: Encuestas aplicada los registradores, arquitectos e ingenieros civiles y entrevistas realizadas a registradores especialistas en el Registro de Predios y al jefe de la Unidad Registral.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

Asimismo, los encuestados y entrevistados manifestaron en su mayoría la importancia de tener un Catastro Urbano Inmobiliario, dado que este permite identificar la realidad física del predio y que el Registro de Predios suministra información sobre la realidad jurídica del bien mueble, tal como se puede observar en la tabla N° 10 y N° 11

**TABLA N° 10**

**¿Considera usted que catastro inmobiliario le permite identificar la  
realidad física del predio?**

<b>RESPUESTA</b>	<b>CANTIDAD DE ENCUESTADOS</b>	<b>CANTIDAD DE ENTREVISTADOS</b>
<b>Si</b>	15	2
<b>No</b>	5	4
<b>TOTAL</b>	20	6

Fuente: Encuestas aplicada los registradores, arquitectos e ingenieros civiles y entrevistas realizadas a registradores especialistas en el Registro de Predios y al jefe de la Unidad Registral.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

**TABLA N° 11**

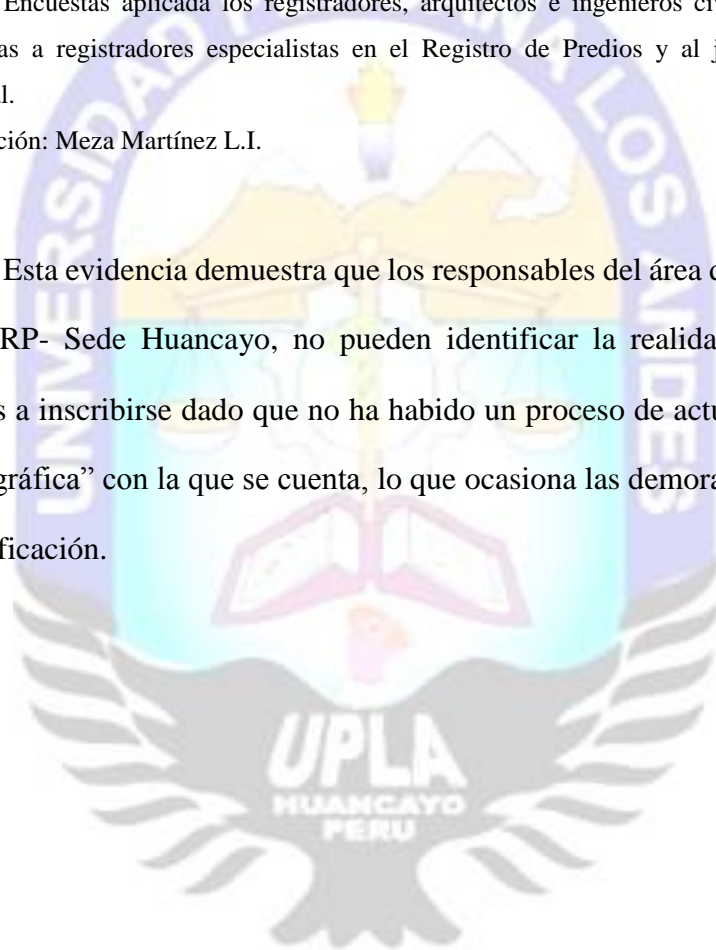
**¿Considera usted que el registro de predios suministra información sobre la realidad jurídica del bien mueble?**

<b>RESPUESTA</b>	<b>CANTIDAD DE ENCUESTADOS</b>	<b>CANTIDAD DE ENTREVISTADOS</b>
<b>Si</b>	12	2
<b>No</b>	8	4
<b>TOTAL</b>	20	6

Fuente: Encuestas aplicada los registradores, arquitectos e ingenieros civiles y entrevistas realizadas a registradores especialistas en el Registro de Predios y al jefe de la Unidad Registral.

Elaboración: Meza Martínez L.I.

Esta evidencia demuestra que los responsables del área de catastro de la SUNARP- Sede Huancayo, no pueden identificar la realidad física de los predios a inscribirse dado que no ha habido un proceso de actualización de la “base gráfica” con la que se cuenta, lo que ocasiona las demoras en el proceso de calificación.







## CAPÍTULO V

### DISCUSIÓN

#### 5.1 PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

De la evidencia mostrada en el capítulo anterior se pudo observar que el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos (8 días hábiles como máximo), afectando la calidad del servicio que se brinda a los usuarios, así mismo estos plazos terminan repercutiendo en la confiabilidad del sistema registral.

En ese sentido, Cutti Flores L, señala que “(...) la vinculación catastro-Registro permitirá contar con estadísticas en tiempo real y automatizado, es la información gráfica procesada dará al registrador la seguridad en la exacta ubicación de un predio a inscribirse en el registro de predios”<sup>47</sup>.

Asimismo, María Del Carmen Delgado, sostiene que “(...) el Registro Predial se crea como “una institución Pública descentralizada, con autonomía

---

<sup>47</sup> Cutti Flores L. “Tools Code Herramienta Vinculación Catastral –Registral” Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. 125.

registrar, técnica, administrativa y económica, para registrar predios en pueblos jóvenes y urbanizaciones populares a nivel nacional, y como registro paralelo al registro tradicional existente (Registro de la Propiedad Inmueble–RPI)<sup>48</sup>. Esta nueva organización permitió tener un sistema registral pro-activo, de base geográfica, con sistema de cómputo moderno, seguro y de fácil acceso.

## 5.2 SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

De la evidencia mostrada en el capítulo anterior se pudo observar al no estar implementada la interconexión informática entre catastro urbano y el sistema registral se genera una tramitación onerosa y inseguridad jurídica, debido a que cada observación genera un reingreso del título de parte de los usuarios. Así el levantamiento de las observaciones implica para los usuarios volver a contratar los servicios de un arquitecto o ingeniero civil (verificador) para volver elaborar los “documentos técnicos” que se adjuntan a los títulos. Además de los costos que demanda la visación de los planos en la Municipalidad

Al respecto, Aliaga Blanco L.E. señala que “(...) las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos y los altos costos para la creación y calificación del título inscribible,

---

<sup>48</sup> Delgado Scheelje A. “La publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales” P. 20.

son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción”<sup>49</sup>.

### 5.3 TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

De la evidencia mostrada en el capítulo anterior se pudo observar que al no encontrarse implementado un catastro urbano inmobiliario dificulta identificar en forma física a los predios a inscribirse en la SUNARP, 2016, así trabajar con una “base gráfica del catastro” que no ha sido actualizada y validada con los datos reales de los predios, genera conflictos en el derecho de propiedad.

Al respecto, Cutti Flores L. señala que “(...) la vinculación catastro-Registro permitirá contar con estadísticas en tiempo real y automatizado, es la información gráfica procesada dará al registrador la seguridad en la exacta ubicación de un predio a inscribirse en el registro de predios”<sup>50</sup>.

Asimismo, Guillermo Cabanellas afirma que “(...) el catastro comprende tanto la numeración y descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios y salinas, como la expresión de las superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás circunstancias que sirvan para

---

<sup>49</sup> Aliaga Blanco L. E. “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmobiliaria en el Perú”

<sup>50</sup> Cutti Flores L. “Tools Code Herramienta Vinculación Catastral –Registral” Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. 125.

el conocimiento de la propiedad territorial, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones”.



## CONCLUSIONES

1. Se puede demostrar en la investigación que la calidad del servicio que se brinda el Registro de Predios en SUNARP- de la Zona VIII sede Huancayo, se ve afectada por: (i) el incumplimiento del plazo previsto para el área de catastro, que excede los 8 días hábiles previstos en la norma y tiene como promedio de atención 19 días hábiles, sin embargo se encontraron casos en los que incluso el plazo se excedió hasta los 60 días hábiles; (ii) por una inadecuada orientación del personal, de la información recogida la mayoría de encuestados señala que la orientación que brinda el personal de SUNARP es regular, esto explica que consecuentemente casi el 70% de títulos presentados y que fueron derivados al área de catastro tuvieron observaciones; (iii) los títulos observados son reingresados (vueltos a observar) hasta en 4 oportunidades lo que implica que los usuarios deban levantar dichas observaciones, contratando para ello el servicio de arquitectos o ingenieros civiles y realizar los pagos correspondientes en la Municipalidad, finalmente (iv) el no tener actualizado y validada la “base grafica del catastro” en la Oficina de SUNARP se generan conflictos de propiedad que producen inseguridad jurídica en los usuarios.
2. Al no existir una interconexión entre catastro urbano inmobiliario y el sistema registral inmobiliario (predios) afecta directamente la calidad de servicio para los usuarios que solicitan la inscripción de sus predios en los Registros de predios de la SUNARP- Sede Huancayo 2016, pues los responsables del área de catastro al emitir sus informes en mérito de la base grafica con que cuentan, los mismos que son vinculantes para el registrado, no pueden identificar físicamente a los predios, lo cual vienen ocasionando un desinterés para la realización de trámites respecto a las inscripciones en el registro de predios y sobre todo poniendo en riesgo una las garantías que ofrece la institución “la seguridad jurídica”.

## RECOMENDACIONES

Que el Superintendente Nacional de Los Registros Públicos en coordinación con las Municipalidades establezcan un sistema interconectado entre Municipalidades y el Registro de predios, con la finalidad de mejorar el servicio al público usuario, lo que supone un ahorro en el tiempo y dinero para todos.

Que, el Jefe Zonal organice talleres con el personal responsable del área de catastro y los profesionales involucrados en el procedimiento de elaboración de requisitos (planos de ubicación, localización y planos arquitectónicos), con la finalidad de reducir las observaciones.

Que, SUNARP, conjuntamente con las Municipalidades, sumen esfuerzos, para implementar un catastro, con el propósito de mejorar el servicio al público usuario y al conjunto de la comunidad

Que, se implemente la interconexión informática entre las instituciones: municipalidades, notarios y Registros Públicos, con la finalidad de garantizar que registros públicos no genere duplicidades de partidas respecto al mismo predio.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Alfaro Díaz J. El Catastro y el Planeamiento Urbano en el Perú. Perú. Slideshare: 2013.
2. Alfonso Erba D. El Catastro Territorial en América Latina. España. Inventory; 2008.
3. Aliaga Blanco L.E. La desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmobiliaria en el Perú. [Tesis]. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú; 2015.
4. Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico Usual. España: Heliasta.
5. Censo Agropecuario de 1994. Perú; 1994. Disponible en: [Censos.inei.gob.pe](http://Censos.inei.gob.pe).
6. Cutti Flores L. Tools Code Herramienta Vinculación Catastral -Registral: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. 2011.
7. Delgado M. La formalización de la propiedad en el Perú: principales reformas para facilitar el saneamiento, registro y uso económico de los predios en áreas urbanas. Perú: ILD; 2008.
8. Delgado Scheelje A. La publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales. [en línea].Perú [fecha de acceso 04-04-2016]. Disponible en: [info4.juridicos.unam.omix](http://info4.juridicos.unam.omix).
9. García de la Tiedra Gonzales J. Apuntes de Derecho Civil. Perú: 2014
10. García Montufar G. Apuntes de Derecho Minero Común. Perú: 1988.
11. Gonzales Barrón G. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Perú: 2012
12. Gonzales Barrón G. Ley Que crea El Registro de la Propiedad Inmueble. [Tesis]. Lima. Pontificia Universidad Católica del Perú; 2012.

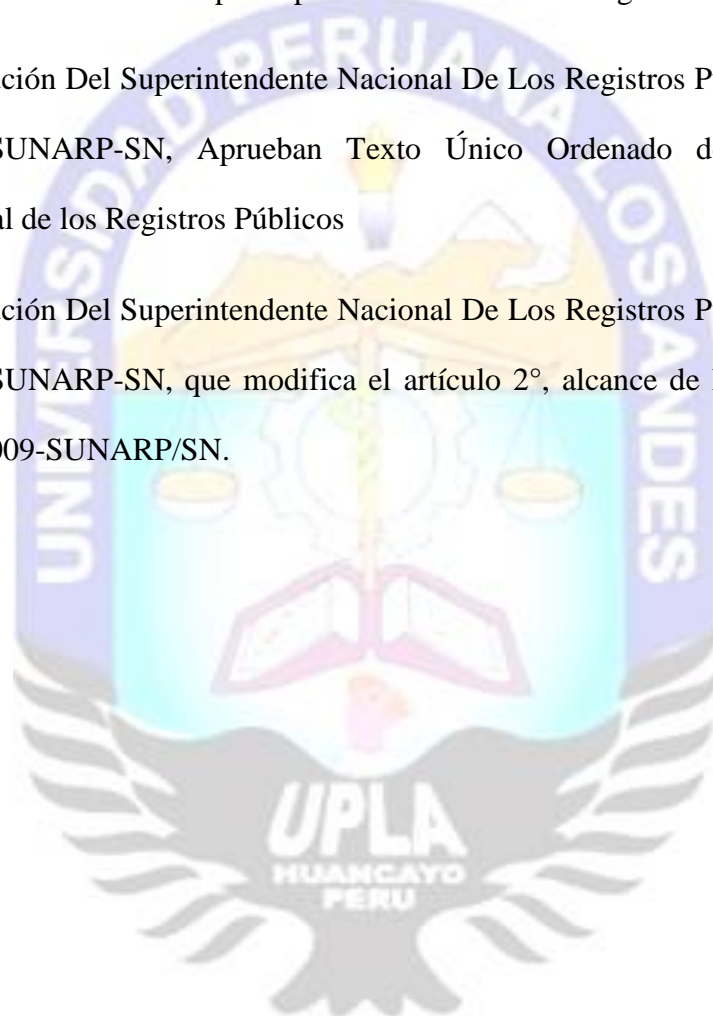
13. Guevara Manrique R. Derecho Registral. [Tesis]. Lima. Pontificia Universidad Católica del Perú; 2012.
14. Hernández Sampieri, R. Fundamentos de metodología de la investigación.
15. Pardo Márquez B. Derecho Registral Inmobiliario en el Perú [Tesis]. Lima. Pontificia Universidad Católica del Perú; 2012.
16. Piña Rivera N. Ontología Espacio Temporal de Registro Catastral Venezolano como Base para la Creación del Sistema de Información Territorial.
17. Portillo Flores, A.M. “El Catastro en el Perú. Estudio teórico, jurídico y de gestión”. Lima Palestra Editores.
18. Rubio Correa M. “El sistema Jurídico, introducción al derecho” 8va. Ed. Colección de textos jurídicos de la PUCP.
19. Ruiz Morales, M. “El Catastro Geográfico Parcelario”.
20. Soria Alarcón M. Estudios de derecho Registral.
21. Torres Manrique F. “Análisis del Catastro en el Derecho Peruano y extranjero”.
22. Vogelsang I. “Prince Regulation of Acceso to telecommunicating Networks”.
23. Yessenia del Carmen Campos Salazar, “Estudio de caso: modernización del sistema nacional de los Registros Públicos: factores que permitieron la incorporación de una política pública de utilización de tecnologías de información y comunicación en el servicio público registral” [Tesis]. Lima. Pontificia Universidad Católica del Perú.
24. Zeithaml V. Marketing de Servicio- 2002 2da. Ed. Mc Graw-Hill.

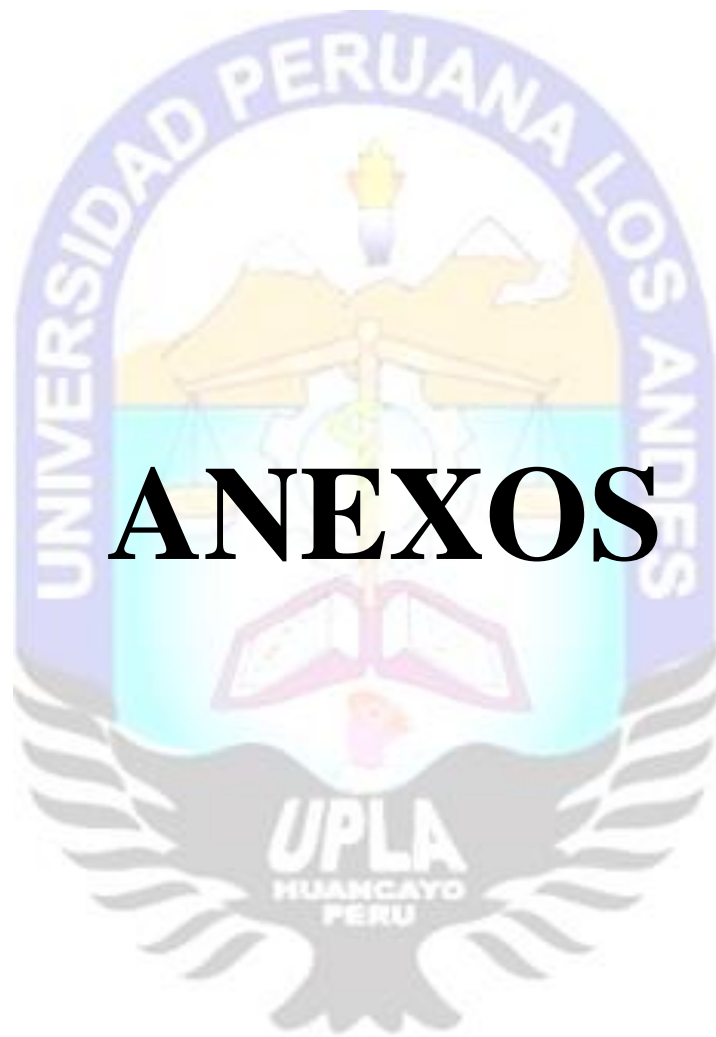


## REFERENCIA NORMATIVA

1. Código Civil.
2. Ley 26366, Ley que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran .
3. Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios.
4. Ley 27755, Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
5. Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos
6. Decreto Ley 23095, Ley Orgánica de la Oficina Nacional de los Registros Públicos.
7. Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, que aprueba el Reglamento de normas que regulan la organización y funciones de los órganos de COFOPRI responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios.
8. Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal y modificatorias.
9. Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción al acceso al acceso de la Propiedad Formal y modificatorias.

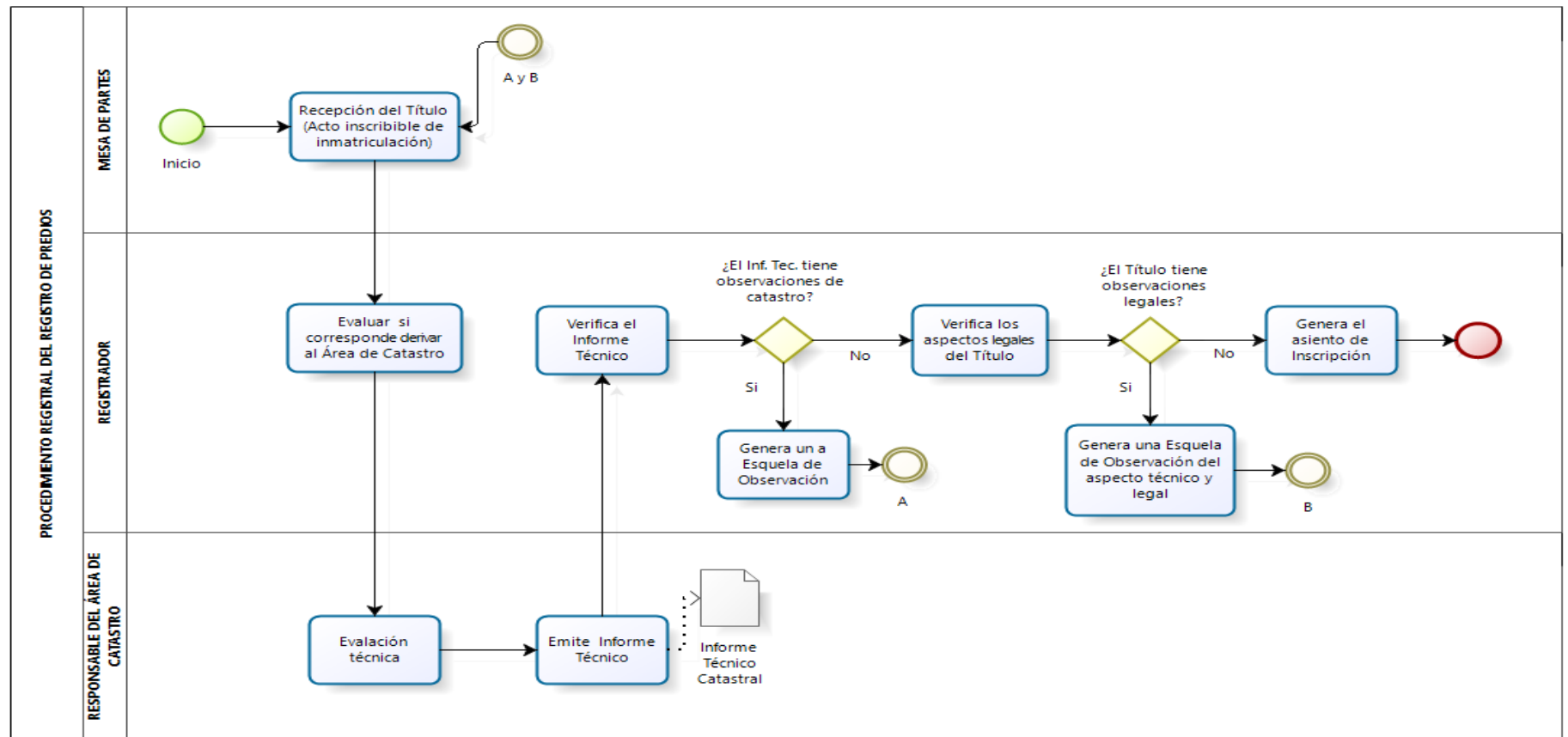
10. Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 094-96-SUNARP-SN, Ponen en vigencia el Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble
11. Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 327-2009-SUNARP-SN, que aprueba la Directiva N° 009-2009-SUNARP-SN (Directiva de Acciones para optimizar los Servicios Registrales).
12. Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, Aprueban Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos
13. Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 332-2012-SUNARP-SN, que modifica el artículo 2°, alcance de la Directiva N° 009-2009-SUNARP/SN.





# ANEXOS

## ANEXO N° 1 FLUJO DEL PROCEDIMIENTO



**ANEXO N° 2**  
**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<b>Problema</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Hipótesis</b>	<b>Variable</b>	<b>Metodología</b>
<p><b>General:</b> ¿De qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio a los usuarios en el Registro de Predios en SUNARP, 2016?.</p>	<p><b>General:</b> Determinar de qué manera al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario afecta la calidad de servicio de los usuarios en el Registro de Predios en la SUNARP, 2016.</p>	<p><b>General:</b> <b>A. Hipótesis General</b> Al no existir una interconexión informática entre Catastro y el Sistema Registral Inmobiliario afecta directamente la calidad de servicio para el usuario, al no cumplir con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos.</p>	<p><b>V. Independiente</b> X. Interconexión Informática entre catastro inmobiliario. Y. Sistema Registral Inmobiliario</p>	<p>El desarrollo de la investigación permitirá el empleo de métodos, Técnicas, procedimientos e instrumentos de investigación que luego de la experiencia lograda en la utilización de dichas técnicas e Instrumentos, esto a su vez validados y logrado su confiabilidad, servirán para futuras investigaciones en el tema interconexión informática entre catastro inmobiliario y el sistema registral.</p>
<p><b>Específicos:</b> 1. ¿Cómo el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos?</p>	<p><b>Específicos:</b> 1. Analizar cómo el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos.</p>	<p><b>Específicos</b> 1. Si el Sistema Registral Inmobiliario incumple con los plazos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, afecta directamente la calidad de servicio para el usuario.</p>	<p><b>V. Dependiente</b>  -Calidad de servicio</p>	
<p>2. ¿Qué efecto ocasiona al no existir una interconexión informática entre Catastro y el Sistema Registral Inmobiliario para el usuario?</p>	<p>2. Determinar los efectos que ocasiona al no existir una interconexión informática entre Catastro Inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario, para el usuario.</p>	<p>2. Los efectos que ocasiona al no estar implementada la interconexión informática entre catastro urbano y el sistema registral es: oneroso y fomenta la inseguridad jurídica para el usuario.</p>		
<p>3. ¿Cómo Catastro Inmobiliario permite identificar físicamente a los predios inscritos en la SUNARP, 2016?</p>	<p>3. Describir cómo Catastro Inmobiliario permite identificar físicamente a los predios inscritos en la SUNARP, 2016.</p>	<p>3. Al no existir el catastro inmobiliario no permite la identificación física de los predios a inscribirse en la SUNARP, 2016.</p>		

