



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el
saneamiento predial en el Perú**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
Abogada

AUTORAS:

Ayala Lopez, Ana Ximena (ORCID: 0000-0002-5088-0187)

Oyola Bastante, Nathaly (ORCID: 0000-0003-2738-1352)

ASESORES:

Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams (ORCID: 0000-0003-0158-7248)

Mgtr. Palomino Gonzales Lutgarda (ORCID: 0000-002-5948-341x)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2021

Dedicatoria

A nuestros padres y hermanos modelos de perseverancia y dedicación, quienes nos valieron de impulso, para no rendirnos ante las adversidades.

Gracias por inculcarnos el ejemplo de esfuerzo y valentía.

Agradecimiento

A nuestros asesores Mtro. Jefferson Guerra y Mgtr. Lutgarda Palomino, quienes con su experiencia y conocimiento nos orientaron en nuestra investigación, también a todos nuestros docentes quienes nos motivaron a seguir esta carrera y nos brindaron sus valiosos conocimientos.

Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido	iv
Resumen	vii
Abstract	ix
I. Introducción	1
II. Marco teórico	5
III. Metodología	16
3.1. Tipo y diseño de investigación	16
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	17
3.3. Escenario de estudio	18
3.4. Participantes	19
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	20
3.6. Procedimiento	20
3.7. Rigor científico	20
3.8. Método de análisis de datos	21
3.9. Aspectos éticos	21
IV. Resultados y discusión	23
V. Conclusiones	31
VI. Recomendaciones	32
Referencias	33
Anexos	

Índice de tablas

Tabla 1 Matriz de categorización 1

Índice de Gráficos y Figuras

Figura 1 *Nube de palabras 1*

Resumen

La investigación tuvo como objetivo general, explicar cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú. Investigación de tipo básica, de diseño fenomenológico, de enfoque cualitativo de método inductivo, seleccionando cinco participantes, todos ellos con conocimiento en la problemática de saneamiento predial, que se está investigando, se utilizó como instrumento la guía de entrevistas semi estructurada, se tuvo en cuenta el rigor científico para el uso de la información, es decir es de calidad, y se concluyó la investigación en la actualidad la duplicidad de la base catastral si tiene gran importancia, puesto que imposibilita directamente el proceso de saneamiento de los predios en Perú, principalmente porque se traslada el mismo a un conflicto de intereses entre diferentes dueños con partidas registrales distintas sobre un mismo bien, lo que provoca controversia y litigio en algunos casos. Este hecho sin duda alguna logra que se de algún tipo de saneamiento hasta que exista un arreglo, acuerdo o solución a la discrepancia de intereses.

Palabras clave: Catastro, base gráfica, saneamiento predial.

Abstract

The general objective of the investigation was to explain how the duplication of the cadastral base makes it impossible to clean up properties in Perú. Research of a basic type, of phenomenological design, of qualitative approach of inductive method, selected 6 participants, all of them with knowledge in the problem of property sanitation, which is being investigated, the semi-structured interview guide was used as an instrument, it was taken into The scientific rigor for the use of the information is taken into account, that is, it is of quality, and the investigation has now been concluded that the duplication of the cadastral base is of great importance, since it directly makes the process of cleaning the properties in Perú impossible mainly because it is transferred to a conflict of interest between different owners with different registry items on the same asset, which causes controversy and litigation in some cases. This fact undoubtedly led to some kind of reorganization until there is an arrangement, agreement or solution to the discrepancy of interests.

Key words: cadastre, graphic base, property sanitation

I. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se presentaron la aproximación temática, en el cual desarrollamos la problemática de la duplicidad que existe en el catastro peruano y como esta duplicidad no ayuda a sanear los predios urbanos, también se presentó los problemas de investigación como los objetivos, finalmente presentaremos las justificaciones que servirán para el desarrollo de la investigación.

En el Perú, existe una verdadera crisis cuando se refiere a la inscripción de predios ante el registro publicitario nacional, las personas tienen diversas dificultades al inscribir sus predios, y desean inscribir su propiedad para generar riqueza, pero tal situación no puede realizarse por la duplicidad de partidas catastrales y hace que sea un vía crucis sanear un predio para poder disfrutar de la propiedad (Salazar Cardozo, 2018)

Meza Martínez (2017) indicó que uno de los motivos existentes por la cual se da la existencia de duplicidad de partidas catastrales es por las carencias técnicas del registro y la ausencia de un verdadero sistema integrado que funcione como un binomio eficiente de emisión de base catastral como registral.

Guevara (2019) señaló que poder tener una base grafica óptima en el Perú, se debería tener un solo generador de catastro, ya que en el Perú existe varias instituciones que generan y administran el catastro como las municipalidades (196 provinciales y 25 regionales), que son entidades generadores de catastro; sin embargo también existen entes que administran en su conjunto que son: el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, y estos son: La Superintendencia Nacional de los Registro Públicos (Sunarp), el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (Ingemet), la Superintendencia de Bienes Nacionales(SBN) así como otras entidades.

Como se aprecia, son varias las entidades que son generadores de catastro, las que pese a que son llamadas a formar parte del Sistema Integrado de Catastro, no tienen una comunicación en sí misma, lo que dificulta tener una base grafica estandarizada. (Guevara, 2019).

En el Perú, existe un gran problema, por la multiplicidad de entidades generadoras y administradoras de catastro, en todo el proceso de saneamiento predial muchas veces, no concuerdan, la información entre estas entidades, aun cuando exista una normativa de unificación de integración de catastro y su vinculación con los predios (Ley N 28294, 2014), por otro lado en el Perú existen diferentes sistemas de medición catastral, estas circunstancias hacen que no exista una base registral oficial, que coadyuve al saneamiento y circulación de predios. (Esquivel León, 2020)

Según Alarcón Eloy (2017) señaló que el catastro debe de tener como función lograr una cartografía oficial y actualizada en los planos catastrales y contener una base en su registro a fin de brindar información cartográfica catastral idónea y eficiente.

En relación a los entes que generan catastro en otros países en España, la dirección general de catastro ejerce exclusividad de la emisión y administración catastral, el cual consiste en creación, generación mantenimiento y difusión de información catastral. (García Cruz, 2015)

Como Problema general tuvimos ¿Cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú? Y como Problemas específicos tuvimos.

PE1. ¿Cuántas entidades estatales manejan la administración de la base catastral en el sistema registral peruano?

PE2. ¿Por qué el sistema burocrático en registros demora el saneamiento predial de los propietarios?

PE3. ¿Por qué las duplicidades de sistemas operativos registrales hacen que no se pueda unificar el registro con el catastro?

Justificación práctica, la cual en esta investigación es importante porque en la actualidad la base grafica está desactualizada y esta situación hace que sea casi imposible sanear un predio, por otro lado la existencia de 2 sistemas, el sistema más nuevo es el WGS84 y el sistema antiguo es el PSAD56, la coexistencia de ambos sistemas genera discrepancias, el problema nace que en la actualidad todavía existen más archivos en el sistema antiguo que en el nuevo. (Atahua Flores, 2017)

Goodchild Frank (2018), acotó que la figura catastral tiende estar en beneficio de unas infinidades políticas del Gobierno, debido que cuenta con una inestimable información esquemática, numérica y literal respecto de la inscripción de los terrenos, así como la ubicación, espacio, usanza o finalidad, tipos de agricultura, calidad y clases de las edificaciones, valoración catastral.

Justificación teórica la cual en esta tesis tiene sustento teórico por lo que señaló Huamán Castro (2018) y señaló que en el Perú existe un problema de duplicidad de partidas catastrales y no existe una verdadera coordinación Catastro y el Registro esto se verifica desde dos frentes desde el titular y la del predio; en cuanto al titular, el Registro publicita a un titular en tanto que en el Catastro puede referir otro.

Las duplicidades de partidas se generan debido a que un solo predio se inscribe con dos partidas distintas, es así que se genera una especie de duplicidad catastral, esto es así debido a que el registro es muy antiguo, en primer lugar cuando apareció el registro solo estaba conformado por abogados, sin áreas de catastro, sin apoyo de ingenieros ni arquitectos, que pudiese delimitar la ubicación de los predios en un espacio y ver que no se superpongan a otros o que no haya una doble matriculación, entonces cuando se generan registro en la mayoría de países, solamente estaban conformadas por abogados, cuando observaban un plano lógicamente no era su materia. (Gálvez Villegas, 2015)

Justificación metodológica tenemos a Hernández y Mendoza (2018) señalaron que para poder cumplir los objetivos de la investigación se utiliza, diversos instrumentos en relación al enfoque cualitativo se utilizarán las entrevistas.

Por otro lado, Gallardo Echenique (2018) señaló que la justificación está ligada con el tipo de criterios que lo supuestos deben de satisfacer para poder ser aceptadas en el campo científico, se trata de exhibir los procesos sociales y psicológicos que tiene lugar durante el mismo proceso real en el cual los científicos generan nuevos conocimientos, en la investigación se creó una herramienta cualitativa de entrevista que ayudó a cumplir con el propósito que nos movió para iniciar el estudio.

Como Objetivo general tuvimos: Explicar cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú, como Objetivos específicos tuvimos

OE1. Indicar cuántas entidades estatales manejan la administración de la base catastral en el sistema registral peruano.

OE2. Desarrollar cómo el sistema burocrático en registros demora el saneamiento predial de los propietarios.

OE3. Explicar cómo las duplicidades de sistemas operativos registrales hacen que no se pueda unificar el registro con el catastro.

II. MARCO TEÓRICO

En este capítulo vamos a detallar los antecedentes de investigaciones parecidas a las nuestras, para luego poder contar con teorías respecto a la duplicidad de catastro.

Cardozo (2018) tuvo como objetivo analizar las distintas anomalías que ocasionan el fenómeno de la duplicidad de partidas en el Registro de Propiedad en la ciudad de Chiclayo, se usó como metodología el enfoque cuantitativo, con tipo y diseño no experimental, corte transversal descriptivo, debido a que no se modificó ni manipularon las variables, se limitó a realizar la descripción de las acciones que ocasionan la duplicidad de partidas. Se elaboró un cuestionario, que contuvo diez preguntas. Concluyó en que el departamento de Chiclayo es afectado de manera indirecta en la confianza y certeza con la que se debería de contar el Registro de predios. Se recomendó elaborar una ordenanza municipal exigiendo que los propietarios realicen el saneamiento del predio ante la municipalidad.

Salazar (2019) tuvo como objetivo analizar la importancia de tener en cuenta un catastro eficaz que brinde al Registro información confiable para usuarios. Se usó como metodología el enfoque cualitativo, diseño fenomenológico, donde se entrevistaron a personajes con conocimiento sobre el tema, concluyó en que la duplicidad de las partidas es un dilema, debido al registro ocasionado por la deficiente descripción de ubicación del predio, por consiguiente, se debe de generar un solo catastro a nivel nacional. Se recomendó que exista una sola entidad que genere catastro a fin de no confundir o duplicar las partidas.

Minchán (2020) tuvo como objetivo determinar si la duplicidad de partidas registrales afecta directamente la seguridad jurídica de la zona Registral de

Cajamarca. Se usó como metodología el enfoque cuantitativo, con diseño no experimental, teniendo como instrumento el cuestionario, con escala de Likert. Se concluyó la duplicidad de partidas se produce bajo tres supuestos diferentes, siendo la superposición de zonas, la presencia de una partida registral más y la superposición parcial de zonas que han sido inscritas dando referencia a distintos predios. Se recomendó que en casos donde se hallen duplicidades registrales debe de ser evaluado por un equipo técnico del área de catastro, mismo que se constituiría al predio para el acogimiento de los datos.

Meza (2017) tuvo como objetivo determinar de qué manera, en caso no existir una interconexión informática entre sistema registral inmobiliario y la informática entre catastro. Se tuvo como metodología el enfoque cuantitativo, de tipo básico, de nivel explicativo, método inductivo para contrastar la hipótesis. Se usó como técnica el cuestionario con preguntas de índole cerrada, siendo dirigidas las mismas a los registradores, arquitectos, ingenieros civiles y demás profesionales con estrecho vínculo con el tema de investigación. Se concluyó en que el incumplimiento del plazo para el área de catastro, excede los 8 días hábiles, teniendo como promedio 19 días hábiles.

Aguilar (2016) tuvo como objetivo analizar consecuencias jurídicas de la duplicidad de las partidas registrales en el sistema peruano. Se usó como metodología el tipo de investigación cualitativo, fenomenológico, utilizó fundamentos de hecho basados en la realidad social, se entrevistaron a registradores de Sunarp y Cofopri. Se concluyó en que la mayoría de entrevistados refiere que la duplicidad afecta la seguridad jurídica de los administrados, dejándolos a su vez en un desamparo legal y formal, debido a la falta de un catastro eficaz y la negligencia en orden de entidades públicas.

Como antecedentes internacionales tenemos a Porras (2017) que tuvo como objetivo analizar la función del registro de predios mediante el comportamiento con el sistema de España. Se usó como metodología el enfoque cualitativo, con diseño fenomenológico, se elaboró una entrevista, así como se recolectaron datos, revistas y documentos. Se entrevistaron a especialistas en derecho registral, trabajadores y abogados que hayan tenido vínculo estrecho con el tema de investigación. Concluyó

en que la problemática lleva a la inexactitud de una descripción de predios, así como tres principios fundamentales que irradian el sistema registral.

Duran y Parra (2018) tuvieron como objetivo establecer porque se presenta una cultura de impago a los contribuyentes del impuesto predial en la municipalidad de San José de Cúcuta 2016 – 2017. Se tuvo como metodología el enfoque cuantitativo, de tipo básico, nivel explicativo, con cuestionario de preguntas cerradas directas. Se concluyó en que la duplicidad de partidas y la cultura de no pago perjudica la amenidad de los dueños del predio, así como la dejadez de la municipalidad referente al pago de los contribuyentes. Se recomendó que la secretaria tome cartas en el asunto, realizando un determinado número de estudios e investigaciones sobre acciones.

Asimismo, la calificación al inicio era de solo información literal, los documentos al ser literales; no había un plano que lo acompañara para ver donde estaba ubicado, luego pasando los años los documentos venían acompañados con escritura pública, sin embargo no contenían planos porque la normativa no lo exigía de tal manera, luego llegó la normativa que si expresaba que debería de existir un plano anexado al documento, pero no mencionaba que características debe de tener este plano. Tal es así, que se presentaban planos, pero estos no contenían todos los documentos o características necesarias para determinar o identificar el plano en concreto. (Cárdenas Gómez, 2019)

Las instituciones públicas no podían escribir con un plano adecuado a la normatividad técnica, presentaban planos no adecuados, los cuales no tenían una precisión técnica que asegurara que lo que estaban presentando era correcto. El propietario en ese entonces era el varón, quien inscribía en registros públicos las propiedades que tenía, sin embargo no siempre este era compartido con la familia, sucede que cuando muere esta persona, los hijos quieren repartirse la herencia y no saben si la propiedad está inscrita o no, porque el abuelo dificultosamente compartía la información, por ende volvían a inscribirlo para luego los herederos convertirse en propietarios mediante la herencia. (Aguilar Loyola, 2016)

Los planos, que más parecían croquis, aún se encuentran en el archivo registral, existen planos hechos a mano inclusive, que no se puede determinar donde exactamente se tiene la ubicación y son los únicos que aparecen en las partidas

registrales, por ende es muy improbable que alguien pueda ubicar un plano antiguo en concreto. (Aguilar Loyola, 2016)

En el Perú existe un reglamento general de los registros públicos, no se tiene una directiva que regule el proceso que debe de seguir la duplicidad de partidas, si está en el reglamento general, pero no lo especifica, en el reglamento se define a la duplicidad de partidas por un mismo bien mueble o inmueble, se debe de recordar que pueden haber duplicidades por bienes muebles, por personas jurídicas, por personas naturales. (Barbero Mariátegui 2017)

Cuando se hablan de bienes inmuebles se refiere a que existen dos partidas distintas para un mismo bien inmueble, cuando se habla de duplicidades también se pueden comprender como superposición total a la duplicidad total y superposición parcial a la duplicidad parcial. El funcionario competente para ser responsable del procedimiento de la duplicidad de partidas es la Unidad registral, quien es la que corresponde emitir la resolución correspondiente. (Barbero Mariategui, 2017)

Esta unidad es el órgano encargado de ver toda la parte registral, en la misma existe un jefe de la unidad registral, quien es responsable de este proceso. Si un predio abarca dos zonas o dos ámbitos distintos registrales. (Esquivel León, 2020)

Prima donde se inscribió primero según norma en caso de una duplicidad, teniendo en cuenta que existen diferentes tipos de duplicidades, idénticas, compatibles e incompatibles. La normativa nos expresa que las duplicidades idénticas tienen las mismas inscripciones de anotaciones, es decir cuando se contenga a disposición dos partidas, con numero diferente, pero expresan lo mismo en área, propietario y demás datos, porque pueden inscribirse con el mismo documento solo que en fechas distintas, entonces son consideradas como partidas identidad, entonces la unidad registral puede disponer el cierre de la menos antigua, prevaleciendo la más antigua, dejándose constancia en ambas partidas de este hecho. (Esquivel León, 2020)

En caso de observar partidas compatibles, se cierra la menos antigua, generalmente la que tiene menos asientos y trasladar esos asientos de inscripción a la más antigua, es un trabajo interno de la jefatura de la unidad registral en la que ellos realizan todo el proceso, del inicio al cierre. (Honrado Durante, 2017)

Ante ello el reglamento general de los registros públicos ha brindado la posibilidad de solucionar la duplicidad, mismo que es de difícil solución en nuestro país. La existencia de duplicidad de partidas se debió a la falta de un catastro orgánico, lo cual afecta la seguridad jurídica que debe de brindar el registro. El catastro ha sido regulado actualmente por la ley del sistema nacional integrada del catastro, tiene como fin establecer un inventario físico de los predios, identificándolos a través del código catastral, permitiendo una base actualizada de la información de los derechos que constituyen los predios. (Honrado Durante, 2017)

El catastro se puede conceptualizar como un plan de datos del territorio, que agrupa las informaciones materiales, administrativas, legales y monetarias del conjunto de las fincas. Se le comprende como una fuente de datos de carácter inmobiliaria, que se encontraran disponible para algunas instituciones estatales y para los usuarios. Su propósito se basa en constituir una inscripción y búsqueda territorial con la intención de encontrar los datos, revestirle de valor agregado y difundirla, publicarla. (Varela, 2020)

Atahua Flores (2017) señaló que la ley Catastral, conceptualiza al catastro, como el repertorio físico de las propiedades con un mucho objetivo afín, y se encuentra conformado por la adición de bienes colindantes que constituyen el territorio del Estado peruano, a los cuales se les atribuye un CUC (Código Único Catastral) con relación al propietario o titulares del derecho real del bien.

El catastro proveerá a los administrados datos actualizados de todos los derechos registrados respecto del bien inmueble, en base a una relación con Registros Públicos. Asimismo, percibe la información gráfica con los ejes numéricos de los vértices de cada área del predio, en el procedimiento referencial Geodésica y una base de datos con las reseñas informativas respecto a los derechos inscritos (Quintana, 2015).

El catastro, estimado como un catálogo de un conglomerado de inmobiliario perteneciente al Estado, se encuentra conformado por un cumulo de registros basados en detectar y valorar los terrenos situados dentro del Estado. Teniendo como sus finalidades: detectar y determinar los terrenos, incorporar, acumular y gestionar los datos referentes a las peculiaridades de naturalezas cualitativas y cuantitativas de las fincas Establecer los estándares catastrales de los terrenos, incorporar la cartografía

catastral de todo el espacio del Estado, detallar los terrenos en base a un cumulo de particularidades (Alcázar Molina, 2018).

En la conceptualización del catastro se encuentra su propósito primogénito, que simplemente se sujeta a deliberar de un catálogo y registro de los espacios de un territorio de un Estado. Como segundo propósito, cabe estimar cualquier empleo del mismo que pueda emanarse necesariamente de la aptitud de dichos datos, formándose un servicio de carácter popular que satisface las necesidades primordiales de cualquier Estado prospero (Guevara, 2019)

Grimaldi Contreras (2020) precisó que el catastro tiene funciones como: Gestión del impuesto referente del predio, gestionar los medios procedentes del impuesto del predio que tiene como fase definitiva la valoración catastral. Tradicionalmente la valoración de los predios es realizada por funcionarios o servidores, dentro de instituciones como consejos o registros, donde se precisa el monto del predio y de las edificaciones, en relación al espacio donde se encuentra situado y a sus disfrutes; para esto es necesario tener en consideración su localización y su facultad de producción y su cercanía con centros comerciales.

Los terrenos están en constante cambios, se traspasan los derechos de titularidad o se cambian las particularidades visibles, por lo que es indispensable anotar todas estas modificaciones. La actualización de estas anotaciones se encuentra contemplada en una base de datos registrales que se adhiere a las bases legales y en los cánones admirativos que sean determinantes por los funcionarios catastrales (Alcázar Molina, 2018)

Limache y Vargas (2020), señaló que una de las tantas nociones que son empleadas referentes al catastro, puede concretarse: en el comercio legal del predio; por la cual el catastro contribuye certificaciones gráficas y literales de los predios, para la concesión de escrituras públicas, siempre en constante coordinación con las entidades notariales y registrales de la jurisdicción del predio.

El aumento dificultoso de la trayectoria municipal ha ido determinando, destrezas y en base a su definición, ha tomado una diferenciación de las operaciones catastrales, adoptando dos clases de catastros: el urbano y el rural, el primero, tiene como finalidad la localización y anotación del predio de uso variado, debido a su complejidad respecto a que el empleo de los bienes inmuebles y edificaciones es muy

variado, lo que admite que el predio se proyecte a objetivos empresariales, comerciales y sociales (Ormazabal Mena, 2020)

El catastro urbano es el catálogo de los predios de un determinado lugar (oportunamente actualizado y distribuido) con el fin de alcanzar su idónea detección sólida, legal, tributaria y financiera. Que es complicado gestionar estratégicamente por parte del Estado y administrar su riqueza cuando padece de datos simples, idóneas y actualización del predio urbano en reunión (catastro urbano) presenciando la elusión de impuestos altísimos, contextos que predomina en los Estados Locales. (Ormazábal Mena, 2020)

Mientras que el segundo, referente al catastro rural se direcciona a la recepción y estructuración de datos respecto a los terrenos rurales de los concejos, en dos objetivos: revelar el empleo productivo del espacio rural y encontrar a los propietarios de los bienes rurales. (Ormazábal Mena, 2020)

Alarcón Eloy (2017), acotó que el catastro rural es indispensable resaltar la utilidad del usufructo del espacio, motivo por el cual las edificaciones, aunque estimadas no tienen el mismo interés que los terrenos. Esta clase de catastro adiciona una secuencia de repositorios concejales de los terrenos rurales. En la situación que sean indispensables los sucesos de regulación, se realizan los estudios y opiniones facilitadas por los funcionarios con la base de datos registrales.

Fernández (2018), precisó que el saneamiento predial es el conglomerado de fases destinados al control y formalización del derecho de titulación y varios derechos de carácter real. Vale decir, con el saneamiento se anhela valorar el derecho que se tiene respecto a predio con el propósito que sea considerado como apto para su anotación registral. Por esta razón, se puede señalar que el propósito último del saneamiento legal de predios es la anotación de los derechos que le revisten del bien en la entidad correspondiente, Registros Públicos.

El saneamiento físico legal de predios es el trámite destinado a la regularización de la documentación de la propiedad del terreno en primer lugar, y luego de la construcción que se haya edificado sobre el predio (de ser el caso) con el objeto de obtener la titulación o acreditación idónea para su acceso a los Registros Públicos (Solari Swayne, 2015).

Los registros públicos establecen este vocablo como el proceso para el saneamiento y anotación, basándose en una inscripción y/o subsanación de contextos instrumentales y legales del predio. En conclusión, se lleva a concebir que para optimizar el derecho que se tiene de un predio con la finalidad que se encuentre disponible para que se encuentre anotado en la entidad de los registros públicos.

Almeida (2020) acotó que el saneamiento legal de los predios, no es más que la tipificación material del predio determinando su formación, arqueos, localizaciones geográficas y colaterales, aunque el saneamiento normativo viene a ser considerado como el establecimiento del panorama legal de la persona que se encuentra en el bien inmueble, chacra, terrenos, etc., y que engrandece en mérito de sucesos económicos o de vivienda con el objetivo de legalizar sus derechos respecto del bien. En este sentido se sugiere primero examinar la esfera física y después los legales. Es un proceso que examinan los entornos legales y físicos de los terrenos, con el propósito de alcanzar la titularidad anotada en Registros Públicos.

Desde otro ángulo existen propiedades que se hallan registradas solamente como terreno y que de forma física tienen edificación y por negligencia de sus poseedores ésta aún mantiene una inscripción registral como terreno, siendo incongruente con la naturaleza física del inmueble, esta característica produce una subvaloración de las propiedades y pudiendo jugar de modo negativo si se presentará cierta urgencia económica puesto que el terreno disminuiría su valor cuando se realiza un préstamo con garantía hipotecaria frente a una institución crediticia, puesto que los evaluadores harían la estimación de la propiedad según lo registrado en SUNARP (Gonzales, 2015).

Gómez (2015), sostuvo que la importancia en que las personas cuenten con predios anotados registralmente con el debido saneamiento, les brinda una seguridad jurídica, reformulando sus medidas construidas declaren sus bienes inmuebles ante Registros Públicos, con el propósito de generar un valor superior para su predio y con ello evitar de ser víctima de una desvaloración, de este modo, esto ayudará a beneficiarse de manera idónea de la renta generada en el trayecto de los predios, producto a ellos es que se tienen que dar acceso a una gestión vertiginosa.

El saneamiento, del bien inmueble, es un conglomerado de sucesos destinados a un propósito definitivo: La anotación o registro. Por tal razón, el saneamiento registral

como acto solido en acaparar una secuencia de presupuestos (cartografía, informes, titulación) y continuar minuciosamente una secuencia de tramites (Formatos rellenos, inscribirlos en los escritos a los Registros públicos) que nos transportan a la anotación del bien inmueble. (Grimaldi Contreras, 2020)

Gonzales (2015), señaló que el objetivo del saneamiento predial, se sustenta en revestir de seguridad jurídica y en derechos idóneos para la anotación dentro de la SUNARP. Por lo tanto, existen dos motivos por la cual se precisa la relevancia del registro de un bien inmueble. El primero se encuentra vinculado con las consecuencias preservadoras que se plasman respecto del predio cuando se halla registrado. De esta forma, este registro brinda seguridad al propietario del predio respecto a terceros que actúan de mala fe al apropiarse del predio, a través de actos jurídicos de naturaleza ilícita, sustentándose en la falta de conocimiento en virtud de su calidad de registrado.

Mientras la segunda se encuentra vinculada con un objetivo practico debido que la anotación del bien inmueble en la SUNARP provee, su traspaso, debido que los interesados en la acción de la adquisición de un bien inmueble le dan mayor favoritismo, por motivos de seguridad, a los predios registrados respectos a aquellos que no se encuentran inscritos (Baldavino, 2016)

Gonzales (2015) indicó que, el análisis en saneamiento tiene relevancia con mayor precisión con la cercanía del predio, lo que el COFOPRI cataloga como matriz, vale decir, en un espacio inminente donde se va a agregar, estableciendo el sitio perimétrico y después se va a agregar un plano de ubicación, donde se pueda detectar de forma personalísima cada uno de los predios dentro de una vanguardia urbanística en cada acción que se pueda realizar. Este acto registral, de predio es un mecanismo que se formaliza o se regula el bien o sus derechos que acarrea, las personas (naturales o jurídicas), terminando con la anotación ante la SUNARP.

El registro del predio es considerado como institución teniendo por propósito la anotación de los actos y celebraciones contractuales referente al dominio y otros derechos reales respecto al predio. De este modo, es una figura jurídica que se basa en un índice estatal de los predios de un territorio nacional y de los derechos que sobre él recae con relación se sus titulares y de las modificaciones que se puedan generar (Potrillo, 2019).

El registro del bien, es una herramienta metódica que se emplea para el desenvolvimiento económico y que se plasma como un valorado adicional en el desenvolvimiento legal, la comprensión del análisis y el verdadero significado de los derechos reales. Son indispensables los efectos de una gestión eficaz, que se sustente en detectar los titulares prediales, extender la riqueza de la sociedad y también los impuestos respecto del predio. El sistema legal peruano nos precisa que el registro de predios es una inscripción legal, en la cual se circunscriben una serie de actos y derechos que revisten del bien inmueble a lo que se refiere el derecho sustantivo civil en su art. 2019°, normas administrativas y otras adheridas a este (García Cruz, 2015).

De la Barra (2019) señaló que, la carencia en la personalización geográfica ha sido el origen de que muchas anotaciones, se efectúen en virtud a escritos, que sencillamente se sustentan en herramientas estatales, donde se dificultaba establecer si dicho bien formaba parte del área geográfica que se demarca en las informaciones comprendidas en dichos escrito. A efectos de esta situación incrementaron las cifras de duplicidades de los registros, lo cual vulnera con el principio de folio real y especialidad. Transgrediendo de forma agravada la seguridad jurídica y la predictibilidad de las anotaciones que se poseen en los registros de propiedades.

La equivocación entre la base de datos catastrales y la realidad extra registral, transgrede rotundamente la seguridad legal de estos derechos reales; ya que esta confrontación muchas veces evita la anotación de estos tipos de derechos reales y también el acceso que el amparo registral concede. Las personas que celebran contratos no conseguirán poseer los datos precisos de los derechos de los cuales intentan negociar, generando informalidad, no anotación, límites en la contratación e incluso más adelante conflictos legales (Gómez, 2015).

Martínez (2015) sostuvo que las bases graficas son considerados una fuente de datos graficas de carácter registral diseñadas y ordenadas, formada por un método estratégico gráficos, literales y numéricos computados de bienes registrados en el sistemas de predios, a raíz de los datos metódicos que constan en los títulos que se encuentran archivados, realizados sobre una cartografía.

El usuario, en base a un servicio de publicidad, puede alcanzar datos a través de la base de gráficos que se encuentra digitalizados, cuando se requiera al área que incumbe al asiento registral de un terreno, siempre que dicha área este añadido a la

base grafica de los Registros Públicos, particularmente de la clase de propiedad que se basa (Solari Swayne, 2015).

De la Barra (2019) precisó que la base grafica de carácter registral de un terreno es la interpretación respecto las figuras del espacio del detalle literario que del mismo modo se realiza en el sistema de registro de predios; cuyo propósito está sustentado en añadir a la base grafica registra los datos urbanísticos, medioambientales o administrativas que se pueda relacionar a la finca registral.

Respecto a la Ley Hipotecaria, los registradores emplearan de sistemas virtuales para el servicio del procedimiento de las fuentes graficas que logren su relación con las propiedades registrales, con la intención de validez sobre retratos del espacio perimétrico de naturaleza grafica de cada terreno que se encuentra inscrita registralmente. (Marco, 2019)

Asimismo, es de mucha importancia práctica y de datos que esta labor deriva eminentemente para precisar que el régimen de base graficas nos confirmará, incorporar a la fuente grafica de todos los datos urbanísticos, de naturaleza, legales y administrativas que se puedan vincular a la propiedad registral. (Martínez, 2020)

Grimaldi Contreras (2020) acotó que, las bases graficas registrales hace descifrar la coincidencia entre un predio detallado en el folio registral y un espacio geográfico localizado, generando consigo efectos legales e indispensablemente la vinculación de los derechos inscritos en el folio con una parte del espacio geográfico. Asimismo, involucra una posición del registrador que tiene que ser fundamentada y publicada en las fuentes graficas informatizadas y en el sistema en base a un asiento apropiado.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Es el aporte de conocimientos sin un propósito de aplicación inmediata. También es conocido como investigación pura o teórica, y su propósito es realizar un aporte al bagaje de teorías de la estructura científica (Bunge, 2020)

Takayama (2014), indicó que el diseño fenomenológico está relacionado con lo hermenéutico, es decir la interpretación de lo que sucede alrededor, es la más utilizada en las investigaciones sociales, su objetivo es comprender una vivencia fáctica, la fenomenología entiende que la vivencia es en sí misma un proceso interpretativo y que la interpretación ocurre en el contexto que el investigador es participe.

Fuster (2019) señaló que el tipo de diseño será de diseño fenomenológico, una connotación ya que este diseño tiene implicancia con los problemas sociales, y tiene una connotación subjetiva con el problema en mención, esto quiere decir que describe la problemática desde un aspecto social, la fenomenología se enfoca a la conexión o sucesión de eventos, esta fenomenología se identificaría desde el comienzo del planteamiento y puede ser tan variado como la amplia experiencia humana.

El enfoque de la investigación es cualitativa ya que se comenzó revisando los hechos en sí, y el proceso se desarrolla una teoría coherente alineada para representar lo que se observa, es decir una columna vertebral del estudio cualitativo se basa en una lógica y en proceso inductivo que de lo particular a lo individual.(Hernández y Morales, 2018)

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1

Matriz de categorización

Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3
Duplicidad de catastro catastral (Meza Martínez, 2017)	Partidas compatibles (Honrado Durante, 2017)	Ley catastral (Quintana, 2015)	Catálogo de un conglomerado de inmobiliario (Alcázar Molina, 2018)	Funciones catastrales (Grimaldi Contreras, 2020)
	Figura catastral (Goodchild Frank ,2018)	Base registral (Huamán Castro, 2018)	Reglamento general de los registros públicos (Barbero Mariátegui, 2017)	Anotación registral (Gómez , 2015)
Duplicidad de partidas graficas registrales (Michan, 2020)	Registro de información confiable (Salazar Ugarte, 2019)		Personalización geográfica (De la Barra,2019)	
	Registro de predios en el sistema grafico (Porras Luna, 2017)	Seguridad jurídica (Gonzales , 2015)		Bienes inmuebles registrables (Cervantes, 2016)
Saneamiento Predial (Salazar Cardozo, 2018)	Fases del Saneamiento (Calderón, 2019)			
	Regularización de la documentación de la propiedad (Solarí Swayne, 2015).			

3.3. Escenario de estudio

El escenario, es donde se desarrollará la investigación se asigna únicamente a aquellos estudios que se realizan teniendo en cuenta los siguientes tres aspectos: primero analizar el fenómeno en estudio, segundo analizar la influencia de los grupos sociales los que son gestores de este fenómeno, y por ultimo presentar los resultados finales en forma de escenarios, es por ello que para la ejecución de una investigación será fundamental el lugar donde se desarrolle este proceso de recolección de datos. (Fassio, 2017)

El escenario de estudio, serán lugares de trabajo como estudios jurídicos, corte superior de justicia de Lima Este, SUNARP, ya que son especialistas en saneamiento predial y derecho civil.

3.4. Participantes

Flick (2017) señaló que primero, se identifica el fenómeno y luego se recopilan datos de las personas que lo han experimentado, para finalmente desarrollar una descripción compartida de la esencia de la experiencia para todos los participantes lo que vivenciaron y de qué forma lo hicieron.

Para que la investigación sea eficiente será de vital importancia contar con los denominados participantes, pues son ellos los que nos brindaron la información necesaria para consolidar los datos pertinentes a la presente investigación, para esta investigación, se presentará como participantes, trabajadores de los Registros Públicos, abogados especialistas en saneamiento de predios, como profesores especialistas en el tema de saneamiento predial.

En esta investigación se ha seleccionado 6 participantes, todos ellos con conocimiento en la problemática que se está investigando ya que ello contribuirá al desarrollo de este trabajo. A continuación, se detallará las características de cada participante.

Tabla 2

Caracterización de los sujetos

NOMBRES	CARGO	ESPECIALIDAD Y LUGAR DE TRABAJO
Constantino Mauro Palomino Flores	Abogado	Civil – Estudio jurídico
Lenon García Farias	Abogado	Civil y registral -Estudio Jurídico
Victor Aylas Obregon	Defensoría al Usuario	Registral - Sunarp
Eduardo Salvador Ramos	Juez	Civil - Corte Superior de Justicia Lima este
Walter Christian Pavia Puga	Abogado	Notarial y registral - Sunat

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Hernández y Mendoza (2018) indicaron que la entrevista es una técnica que utiliza el investigador, y se caracteriza por ser íntima, abierta y flexible, también la consideraron como una reunión entre el entrevistado y el entrevistador para intercambiar información acerca de determinado tema de investigación, para ello indicaron que el investigador previamente se ha debido seleccionar una serie de preguntas.

Otzen y Monterola (2017) indicaron que el escenario viene hacer el muestreo para el tipo cualitativo, dándose de la selección de situaciones, eventos, autores y lugares, a diferencia del enfoque cuantitativo el muestreo está sujeto al hallazgo que van formando parte de la investigación formándose progresivamente, el muestreo no requiere ninguna fórmula, más bien es por conveniencia.

Troncoso y Amaya (2017) manifestaron que la entrevista es un instrumento de recolección de datos que por lo general se usa en estudios de enfoque cualitativo, está diseñado para que el entrevistador lo utilice con naturalidad ya que lo aplicara en un ambiente de conversación cotidiano con la población que él haya seleccionado.

3.6. Procedimiento

La investigación se realizó de manera ordenada, mediante un método inductivo, y se procederá a aplicar el instrumento a los participantes ya descritos, con la finalidad que mediante las preguntas, describan y respondan según sus experiencias, al caso en concreto, de la investigación, se cotejara y se comparará las respuestas para ver, si tienen coincidencias, similitudes o discordancias, para poder tener una conclusión lógica de lo que se viene investigando, esta conclusión es derivada del conjunto de las experiencias, vividas por las personas a entrevistar.

3.7. Rigor científico

Palomino (2019) señalaron que, en el desarrollo de una investigación cualitativa de calidad, el autor debe desempeñar el rigor de la metodología para ello, los expertos señalan los siguientes criterios de estricto cumplimiento; la confiabilidad (dependencia), validez (credibilidad), La transferibilidad (aplicabilidad).

En cuanto a la dependencia ha recibido diferentes definiciones, ya que algunos metodólogos la enmarcan como una consistencia lógica, otros como concepto de

estabilidad, y para algunos como la consistencia de los resultados. Por ello, la dependencia implica que los apuntes recolectados deben llegar a una interpretación concordante por distintos investigadores (Hernández et al, 2014).

El investigador logra credibilidad cuando logra interpretar de manera asertiva los datos proporcionados por el participante, siendo este último quien, al manifestar su conformidad, generará que los resultados sean verídicos (Ventura y Barboza, 2017).

Llamada también aplicabilidad, consiste en que los resultados puedan ser trasladados y adaptados a una población diferente a la estudiada, debiendo preservar para ello los mismos criterios (Salgado, 2017).

3.8. Método de análisis de datos

Muñoz (2017) señaló que el sistema Atlas ti es un sistema operativo que sirve para poder realizar la triangulación mediante el cruce de información, y ayuda al análisis de datos cualitativas, básicamente al cruce de ideas encontradas en la entrevista. El proceso recursivo atraviesa por la segmentación y codificación del conjunto de datos, el establecimiento de relaciones entre códigos, el desarrollo de anotaciones y una cuidadosa revisión del sistema empleado. Aunque sea discutible si esta concepción del proceso de análisis cualitativo es generalizable a la gran mayoría de orientaciones metodológicas, el diagrama ilustra las transformaciones y producciones específicas que operan sobre el material empírico durante un proceso de análisis.

La investigación cualitativa se caracteriza entonces por la necesidad de interpretar datos a través de la identificación y, posiblemente, la codificación de temas, conceptos, procesos o contextos, con el propósito de construir teorías, de ampliarlas o deponerlas a prueba.

3.9. Aspectos éticos

El trabajo de investigación se tendrá en cuenta la investigación cuestionable en la actualidad criterios que ayudan o dan prueba de la buena fe con la que hemos actuado para la elaboración de la investigación la cual se menciona a continuación: libros físicos, virtuales y múltiples fuentes recopilados de internet como las tesis nacionales

e internacionales, revistas, etcétera., en suma se está realizando el parafraseo con sus respectivas citas bibliográficas; en tanto se lleva a cabo el cumplimiento de la totalidad de ética y siempre respetando el estándar elaborado por la Asociación Americana normas conocidas como APA con la finalidad de hacer precisión de las referencias bibliográficas.

Figura 2. Nube de palabras



Categoría 1: Duplicidad de catastro catastral

Las duplicidades emitidas por el área de catastro perteneciente a SUNARP y que son parte del Registro de Bienes Inmuebles, generan un error material que puede y debe subsanarse a la brevedad de tomar conocimiento. Dicha solución, se resuelve mediante el cierre de partidas por duplicidad del registro; con ello el área correspondiente evalúa ambas partidas y suelen establecer que la partida de apertura más reciente se cierra, mientras que el registro de fecha anterior se mantiene. Es por ello que, dicha disconformidad genera un problema en el registro y es necesario un saneamiento de la propiedad afectada.

Hasta la fecha son varias las entidades que han asumido la actividad catastral, esto trae consigo que la información proporcionada entre entidades generadoras de Catastro no coincida, por lo que se recomienda la regulación de una sola entidad generadora de Catastro, que realice su función de manera eficiente y constante. Con el saneamiento predial se busca una identidad entre la realidad registral y la realidad extra registral, es decir cada inscripción registral debe coincidir con un determinado y específico predio. Pero al existir duplicidad en la base catastral, esto es cuando un

mismo predio tiene dos o más inscripciones registrales simultaneas, nos encontramos ante un escenario de incertidumbre, que, al no estar resuelto, resulta un impedimento para alcanzar el saneamiento de predios, justamente al no contar con los datos exactos de los predios

Categoría 2: Duplicidad de partidas gráficas registrales

Se considera que existe duplicidad de las partidas gráficas registrales, debido a que existen muchas entidades que realizan la administración de los catastros, partiendo de ese punto son las municipalidades, ministerios y los Registros Públicos los que administran los catastros referentes a predios. Si bien es cierto el municipal funciona como una especie de filtro antes de llegar al catastro de los Registros Públicos, ello no implica que dicho modelo resulte eficiente, ya que existen muchos factores que perjudiquen la eficiencia del catastro, como es el caso de duplicidad o superposición de partidas de predios derivados de problemas en la veracidad del catastro. Conflictos generados que posterior

Debido a la carga procesal dentro de nuestro sistema administrativo, en algunos distritos existe sobrepoblación, por ende, es complicado sanear los procesos rápidamente, asimismo por la duplicidad de catastro, esto acarrea conflictos de intereses entre dos sujetos de derecho ente tienen que ser resueltos por el Poder Judicial. Si existiese una sola entidad encargada de manejar las bases catastrales, es probable que se maneje un mejor criterio de una sola inscripción catastral, sin embargo, el inconveniente serio que había mayor demora en el proceso de inscripción, asimismo puede que una sola entidad no pueda realizar las funciones para toda su jurisdicción, debido a la sobrepoblación formal e informal existente en la capital.

Categoría 3: Saneamiento Predial

El saneamiento tiene como fin la identificación del predio y de su titular. Sin embargo, dicho procedimiento no es un ágil y de rápida solución cuando se presentan casos de conflicto como es el caso de la duplicidad y/o superposición de partidas de predios. Uno de estos factores que debe enfrentar el mismo sistema, es en lo poco práctico de su aspecto legal, al no existir procedimientos ágiles, prácticos y de bajos costos que permitan una respuesta rápida de solución por parte del Estado en sede administrativa,

si bien es cierto el estado respondiendo ante tal problemática como es el caso de los predios rurales que hace poco tiempo se ha dictado una norma que regula su saneamiento, ello aún a la fecha resulta insuficiente para responder ante la incoherencia que existe entre la realidad registral y extra registral.

En cuanto al principal hallazgo, los entrevistados EDR1, WCPP2, CMPF3, VMAO4 y LGF5 respecto a si la duplicidad catastral imposibilita el saneamiento de los predios en el Perú, señalaron que la duplicidad en el catastro es uno de los problemas que imposibilita el saneamiento predial. En razón que con el saneamiento predial se busca una identidad entre la realidad registral y la realidad extra registral, es decir cada inscripción registral debe coincidir con un determinado y específico predio. Asimismo, coincide con lo expresado por, Meza (2017) cuando señala que, al existir duplicidad en la base catastral, los ciudadanos se encuentran ante un escenario de incertidumbre, que, al no estar resuelto, resulta un impedimento para alcanzar el saneamiento de predios, justamente al no contar con los datos exactos de los predios.

Tal es así, que Cardozo (2018) consideró que existen muchas anomalías que ocasionan la duplicidad de las partidas dentro del registro de propiedad, lo que concuerda con Salazar (2019) que expresa que la descripción de los planos de los predios o terrenos son deficientes desde hace muchos años, lo que generaba que exista inconvenientes con las partidas registrales, por consiguiente se debería de implementar un solo catastro a nivel nacional, es decir una misma entidad que genere el catastro a fin de evitar futuras duplicidades.

En ese sentido Duran y Parra (2018) consideran que se presenta una cultura de impago a los contribuyentes del impuesto predial, fruto del problema de la duplicidad catastral en las municipalidades, tanto la multiplicidad de partidas como el no pago perjudica a los dueños de los predios, asimismo el abandono municipal con referente al cumplimiento de los contribuyentes. Es preciso señalar que en los años 80 y 90 aun no existía la tecnología que hoy en día se tiene para evaluar los planos con mayor exactitud, esto solo generó mayores confusiones con referente al territorio que le pertenece a cada persona, existiendo en algunos casos multiplicidad de dueños, todo ello sumado más la sobrepoblación provocada por el terrorismo, logrando que muchos provincianos llegaran a Lima invadiendo lugares no habitables, sin embargo por la

necesidad tuvieron que establecerse como pudieron, lo que el Estado no pudo controlar en aquel tiempo.

Como primer comentario, cabe señalar que, se da la duplicidad cuando un predio se inscribe con dos partidas distintas, esta cuestión no es solo peruana, es una cuestión de casi todos los países, porque el registro es muy antiguo, en el caso de Perú tiene más de cien años de antigüedad, debido a que en primer lugar, el registro estaba formado por solo abogados sin un área de catastro con ingenieros y arquitectos, asimismo los abogados en ese tiempo no podían determinar si existía una superposición o no sobre el predio que se estaba inmatriculando, asimismo se tenía como calificación al inicio con solo la información literal, es decir sin un plano que le acompañara para saber dónde estaba ubicado, se añade que en aquellos tiempos no existía una obligación de acompañar un croquis o plano, luego la normatividad exige un plano, el mismo que era presentado de manera insuficiente, es decir el plano era muy apurado sin una precisión técnica que asegurara que la presentación sea referida tal como se observa en la realidad.

Como siguiente hallazgo, con referente a las entidades estatales manejan la administración de la base catastral en el sistema registral peruano, los entrevistados WCPP2, CMPF3 y VMAO4 concuerdan en que, son las municipalidades, la superintendencia nacional de registros públicos, la superintendencia de bienes nacionales, entre otras entidades, las cuales no son del todo eficientes, ya que la existencia de varias fuentes desvirtúa la unidad del catastro, lo cual coinciden con lo señalado por el entrevistado ESR1 cuando considera que son las municipalidades, ministerios y los Registros Públicos los que administran los catastros referentes a predios. Si bien es cierto el municipal funciona como una especie de filtro antes de llegar al catastro de los Registros Públicos, ello no implica que dicho modelo resulte eficiente, ya que existen muchos factores que perjudiquen la eficiencia del catastro, como es el caso de duplicidad o superposición de partidas de predios derivados de problemas en la veracidad del catastro.

En ese sentido el participante LGF5 considera que, como entidades catastrales, se tiene a la SUNARP, los gobiernos regionales, las municipalidades, mismas que están encargadas de realizar la inscripción de los catastros, consideramos que no realizan un catastro eficiente debido a que antes de la época de los 80 no existía la

tecnología para separar terrenos que tenemos en la actualidad. Bajo el mismo lineamiento Aguilar (2015) señala que, las instituciones públicas no podían escribir con un plano adecuado a la normatividad técnica, presentaban planos no adecuados, los cuales no tenían una precisión técnica que asegurara que lo que están presentando era correcto. El propietario en ese entonces era el varón, quien inscribía en registros públicos las propiedades que tenía, sin embargo, no siempre este era compartido con la familia, sucede que cuando muere esta persona, los hijos quieren repartirse la herencia y no saben si la propiedad está inscrita o no, porque el abuelo dificultosamente compartía la información, por ende, volvían a inscribirlo para luego los herederos convertirse en propietarios mediante la herencia.

Como comentario, cabe señalar que, existen una plétora de instituciones que realizaban la inscripción de los planos de cada terreno en específico, esto de alguna manera en ese tiempo era visto como algo irrelevante, puesto que los problemas prediales no eran muy latentes, sin embargo, conforme fue pasando el tiempo el problema se hizo notar debido a los reclamos de los mismos ciudadanos, tal es así que se fue modernizando la manera en cómo se registraban los catastros, al punto de declararlos como opcionales y luego obligatorios, pese a su obligatoriedad las municipalidades y otras entidades que tenían la autorización realizaban las partidas de manera rápida y sin meticulosidad, es decir sin tomar en cuenta temas técnicos y profesionales para el óptimo desarrollo de la inscripción lo que sin duda generó dificultades futuras que son resueltas en el Poder Judicial.

Como siguiente hallazgo, con referencia al desarrollo del sistema burocrático en registros demora el saneamiento predial de los propietarios, el entrevistado ESR1 señala que no sólo se da un sistema lento y burocrático en los Registros Públicos sino casi toda la administración estatal, al existir un sistema burocrático muy rígido, hace que sus respuestas ante problemas que se presentan, no tengan una respuesta pronta a los usuarios, lo cual discrepa con el entrevistado WCPP2 debido a que considera que Registros Públicos no es el principal responsable, pues la calificación de los títulos, generalmente, se realizan dentro de los plazos debidos, la demora proviene de las instituciones que no realizan su función catastral de manera más efectiva. Lo cual a su vez discute con lo señalado por CMPF3 en el punto en que se considera a la burocracia como un lastre sumamente pesado para todos los ciudadanos, en nuestro país se

crean cargos sin criterios técnicos y esto logra que exista inconvenientes en las entidades estatales, debido a gestiones insuficientes.

En ese mismo lineamiento, el entrevistado VMAO4 considera que, no es el trámite burocrático lo que provoca que la Sunarp tenga estas deficiencias en el servicio de las partidas catastrales, es más la misma entidad reviste de la seguridad jurídica, teniendo en consideración que la mala revisión de los casos puede llevar al perjuicio de derechos colindantes, al arrebatar o agregar lineamientos no correspondientes. Lo cual es discrepado por LFG5 debido a que una de las causas de la demora en el saneamiento de los predios, se debe al sistema extremadamente burocrático de la función pública, para con los administrados. Asimismo, se considera que también tras esta burocracia existen incertidumbres para regular un buen orden en el proceso de saneamiento. Se complementa con lo señalado por Solari (2015) El saneamiento físico legal de predios es el trámite destinado a la regularización de la documentación de la propiedad del terreno en primer lugar, y luego de la construcción que se haya edificado sobre el predio (de ser el caso) con el objeto de obtener la titulación o acreditación idónea para su acceso a los Registros Públicos, tal regularización se da tardíamente por el sistema burocrático en las entidades del Estado.

Como siguiente comentario, se tiene en cuenta que a nivel de todas las entidades administrativas a cargo del poderío del Estado y su administración, no existe lugar donde no haya burocracia, es decir un cierto cumulo de filtros o protocolos que sirven para llevar correctamente un determinado proceso administrativo, en Sunarp y en las municipalidades sobre todo con mayor implicancia, debido a que un solo error puede perjudicar bastante a la entidad, es por ello que pese a hacer lo posible para que los administradores cumplan con los plazos señalados en la norma, también deben de considerar un trabajo de calidad a fin de evitar inconvenientes judiciales con sus administrados.

Finalmente, como último hallazgo con referente a cómo las duplicidades de sistemas operativos registrales hacen que no se pueda unificar el registro con el catastro, el entrevistado ESR1 señala que, se considera que en algunos casos, como es el manejo del catastro debe existir una sola institución que la administre, pero con el agregado que debe fortalecérsele con los recursos adecuados (tecnológicos, recursos humanos) que permitan una respuesta rápida y con certeza sobre el catastro

de los predios que administra, identificándose así al predio y a su titular, ello traerá como consecuencia, minimizar los conflictos que sobre predios existen. Asimismo el entrevistado WCPP2 señala que persistiría el problema debido a que en el registro se encuentran registrados aquellos predios que ingresaron sin plano y sin memoria descriptiva, es decir, lo que discrepa con lo manifestado por CMPF debido a que señala que no se duplicarían los esfuerzos, se ahorraría tiempo y dinero, el trabajo sería cada vez más eficiente, e incluso hay proyectos de ley en ese sentido aun así hay una fuerte resistencia, debido a que se desactivarían varias instituciones, lo que afectaría a muchos trabajadores.

De modo tal que, el entrevistado VMAO considera que si debería de existir una sola entidad encargada de tal proeza, sin embargo ello no implica que las entidades públicas tengan un solo área de catastro, área en el que pueden apoyarse personas especializado calificado para la interpretación de los informes emitidos, tal es el caso de la Sunarp cuando los registradores no suelen ser ingenieros, ni arquitectos, por lo que necesitan del apoyo profesional del área de catastro para interpretar los parámetros y las memorias descriptivas generadas por los profesionales correspondientes. Se complementa con lo señalado por LGF2 cuando considera que, si existiese una sola entidad con la facultad de monitorear las bases catastrales, hay gran probabilidad que se maneje un mejor criterio de una sola interpretación catastral.

Como comentario, se puede señalar que es importante entender que el hecho de que se den facultades a una sola entidad para que la misma pueda desempeñarse teniendo como actividad la administración de la base catastral y la inscripción de la misma, no genere una solución directa al problema, pero al menos un cese de confusiones entre las distintas entidades, cosa que se da hasta la fecha, asimismo esta propuesta no necesariamente limita a que otras entidades cuenten con acceso a la base para su interpretación y apreciación.

b. CONCLUSIONES

Se concluye en que, en la actualidad la duplicidad de la base catastral si tiene gran importancia, puesto que imposibilita directamente el proceso de saneamiento de los predios en Perú, principalmente porque se traslada el mismo a un conflicto de intereses entre diferentes dueños con partidas registrales distintas sobre un mismo bien, lo que provoca controversia y litigio en algunos casos. Este hecho sin duda alguna logra que se de algún tipo de saneamiento hasta que exista un arreglo, acuerdo o solución a la discrepancia de intereses.

Asimismo, como segunda conclusión se puede deducir que, las entidades estatales que manejan la administración de la base catastral son la superintendencia nacional de registros públicos, los gobiernos regionales, las municipalidades provinciales, distritales y de lima metropolitana, el instituto nacional geográfico y el instituto de concesiones y catastro minero, mismas que tienen total autonomía una de la otra, es decir no tienen una red de información o una sola base catastral para no discrepar respecto a criterios distintos de sus especialistas en el campo laboral, en el momento de la inscripción del catastro.

Como tercera conclusión, se manifiesta que el sistema burocrático se da abiertamente en todas las entidades del Estado, esto incluye a las entidades que tienen la facultad de emitir catastros, como las municipalidades, sin embargo, estas están siendo constantemente supervisadas a fin de que no generen alguna conducta anti administrativa, es decir no generen el daño a ningún administrado, caso contrario el administrador puede ser sancionado y también la entidad Estatal. Es decir, no necesariamente afecta la burocracia, debido a que están sometidos a un cumplimiento de procesos y plazos para cada procedimiento en específico.

Como ultima conclusión, respecto a las duplicidades de sistemas operativos registrales para unificar el catastro se puede expresar que esta no es la solución más óptima a los problemas que ya existen en la sociedad con referente a la duplicidad catastral, sin embargo desde luego genera un importante cambio para que no existan divergencias entre las mismas entidades del Estado, lo que provocaría si se sigue llevando a cabo problemas futuros entre administrados y un tardado saneamiento de predio.

c. RECOMENDACIONES

Se recomienda que existan límites para que no se den más duplicidades de la base catastral, ya que esto imposibilita notablemente el buen desarrollo del saneamiento de los predios en el Perú, asimismo existan reformas en la ley y se implementen medios digitales para que todas las entidades puedan manejar una sola base catastral satelital, sin la necesidad de tener que recurrir a un proceso burocrático para informarse de si ese terreno determinado tenga alguna partida.

Asimismo, se recomienda que de todas las entidades catastrales que existen para el manejo del sistema catastral en el Perú, solo se de la autoridad a la Sunarp para que la misma tenga el acceso a la base y la inscripción, asimismo brindar una plataforma digital y un área especializada de lectura de catastro para cada entidad, a fin de realizar diligencias adecuadas para no generar futuras afectaciones a los ciudadanos.

Por otro lado, se recomienda que, existan mayores capacitaciones al personal de atención u orientación, para que los mismos puedan brindar un óptimo servicio a los administrados, asimismo brindar capacitación sobre habilidades gerenciales a los jefes de área para que de esa manera puedan brindar los trabajadores de las entidades que brindar el registro de catastro una atención adecuada a los pobladores.

Finalmente, se recomienda que para evitar que existan duplicidades catastrales, exista una ley que faculte a una sola entidad tener el control de la base catastral, asimismo unificar esa base para todas las demás entidades, y limitar el poderío de estas entidades con reglamentos que manifiesten su desempeño tanto en plazos como en profesionalismo de su personal, al momento de la inscripción y luego saneamiento.

REFERENCIAS

- Aguilar, Loyola M. (2015). "Consecuencias jurídicas de la duplicidad de partidas en el sistema registral peruano. (Tesis de pregrado). <https://bit.ly/3epSags>
- Atahua Flores, E. (2017). Implementación de un geo portal para intercambiar información de mapas a las distintas instituciones mediante el visor Silverlight en el instituto geográfico nacional. <https://bit.ly/3tnl581>
- Ga, Eloy. (2017). Programa de actualización dinámica catastral. San Marcos
- Alcázar Molina, M. (2018). Catastro Inmobiliario: Pucp Editores.
- Barbero, Mariategui F. (2017). Coladera en el sistema registral" <https://bit.ly/3erCppv>
- Aguilar, V. (2015) ¿Casa nueva? Su registro a tiempo es un paso clave". <https://bit.ly/3f2J34p>
- Baldovino, S. (2016). Una primera mirada: Situación Legal de la Tenencia de Tierras Rurales en el Perú: SPDA Editores
- Burneo, Z. (2019). Propiedad y tenencia de la tierra en comunidades campesinas. Revisión de la literatura reciente en el Perú.
- Cárdenas Gómez, Y. (2019). Funcionarios de Sunarp podrán extinguir de oficio empresas sin actividad. <https://bit.ly/33nHQ2f>
- Salazar Cardozo, M. (2018). Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del catastro general regional Lambayeque 2016. (Tesis de pregrado). <https://bit.ly/3eotRj8>
- Congreso de la República. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Lima, Perú
- COFOPRI (2008). La formalización de la propiedad informal en el Perú.
- Del Castillo, L. (2007). La titulación de tierras de propiedad de comunidades campesinas en el Perú.
- De la Barra, R. (2019). Duplicidad de partidas registrales en las granjas lecheras del sur de Chile. <https://bit.ly/3nVRWRq>

- Duran, K. y Parra, W. (2018). La Cultura de no pago en los contribuyentes del impuesto predial en el municipio de San José de Cúcuta en los años 2016-2017. (Tesis de pregrado). <https://bit.ly/33pwz1C>
- Esquivel León L. (2020). Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria. <https://bit.ly/3xUno7g>
- Fernández, S. y Del Río, J. (2015). Sistemas de Información Geográfica para el ordenamiento territorial. Serie Documentos de Gestión Urbana. La Plata, Argentina.
- Flick, U. (2017). "Introducción a la investigación cualitativa", Morata.
- Fuster G. (2019). Investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico. <http://dx.doi.org/10.20511/pyr2019.v7n1.267>
- García, R. (2015). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I: Pirámides
- Gallardo Echenique. (2018). Metodología de la investigación https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4278/1/DO_UC_EG_MAI_UC0584_2018.pdf
- Gómez G. (2015). Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de La propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables. (2° Ed.).
- González B. (2015). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario: Jurista Editores.
- González B. (2015). Introducción al Derecho Registral y Notarial: Grijley
- Gonzales, L. (2015). Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos: Gaceta Jurídica.
- García Cruz (2015) <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2488>
- Gálvez, Villegas. (2015). ¿Cómo proteger tu bien inmueble?". <https://bit.ly/2SuFQmF>
- Guevara P; K. (2019). Entre catastros y bases gráficas. Gaceta Jurídica civil y procesal civil

- Goodchild Frank. (2018). Sistema de Información Geográfica. Accidentes de Tránsito en el Cantón Rumiñahui. Ecuador: María A, Carolina S. Editores
- Grimaldi Contreras, L. (2020). “de espacios habilitados, según los estudio de los edificios escolares de Porto alegre. <https://bit.ly/3hb4Olw>
- Hernández, R y Mendoza C. (2018). *Metodología de la Investigación*. 7ª edición. Editorial Mc Graw Hill. México. D. F.
- Honrado, Durante E. (2017). Duplicidad de partidas en una inscripción registral de una finca. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7032480>
- Huamán Castro; J. (2018). Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque: <https://bit.ly/3o4m3GA>
- Limache, E. y Vargas, M. (2020). *Los servicios registrales y su incidencia en la satisfacción de los usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Tacna. (Tesis de post grado)*
<http://repositorio.upt.edu.pe/handle/UPT/1434>
- Minchán, Cruzado, F. (2020). Duplicidad de partidas en el registro de predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017. (Tesis de pregrado). <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1299>
- Meza Martinez, L. (2017). 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. (Tesis de pregrado). <https://bit.ly/3tyOJbW>
- Muñoz, J (2017). ¿Cómo hacer un análisis en el Atlas TI. https://www.researchgate.net/publication/288824979_Hacer_analisis_cualitativo_con_Atlasti_7

- Otzen, T y Monterola C. (2017). Técnicas de Muestreo sobre una Población a Estudio. Recuperado de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0717-95022017000100037&script=sci_abstract
- Ormazabal Mena, Y. (2020). Caracterización de los catastros en la región de Maule. <https://bit.ly/2QTivuJ>
- Palomino G, L. (2019). "El ABC de la investigación": Nitidagraph S.A.C.
- Porras, Luna I. (2017). La duplicidad de partidas en el registro de predios. (Tesis de pre grado) <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8596>
- Portillo, F. (2015). El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión. (1° ed.) : Palestra Editores S.A.C
- Solari Swayne, P. (2015). El registro y el diseño de políticas de inclusión social: productos, resultados y perspectivas. <https://bit.ly/2R0A6kh>
- Salazar, Ugarte, F. (2019). Duplicidad de partidas: El gran problema del Registro de Predios. (Tesis de pregrado). <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13875>
- Troncoso C, y Amaya A. (2017). Guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0120-00112017000200329&script=sci_abstract&tlng=eS
- Varela, M. (2020). Sistema de transferencia en función al registro. <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-77949498408&origin=resultslist&>
- Ventura, J. y Barboza, M. (2017). ¿Es posible generalizar en estudios cualitativos? <https://www.scielosp.org/article/csc/2017.v22n1/325-325/es/#>

ANEXOS

ANEXO A

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú"

Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que me brindan también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 19 de abril de 2021

Nombre del participante: Walter Christian Pavia Puga

DNI: 43717610

Firma:



ANEXO B
FICHA DE ENTREVISTA

Título del proyecto de investigación: Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú

Nombre del entrevistado: Walter Christian Pavia Puga

Ocupación o profesión: Abogado

Objetivo del proyecto de investigación: Explicar cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú

1. ¿Por qué la duplicidad en el catastro imposibilita el saneamiento predial en el Perú, explique por favor?

Porque que hasta la fecha son varias las entidades que han asumido la actividad catastral, esto trae consigo que la información proporcionada entre entidades generadoras de Catastro no coincidan, por lo que se recomienda la regulación de una sola entidad generadora de Catastro, que realice su función de manera eficiente y constante.

2. ¿Cuántas entidades estatales crean y administran catastro a nivel nacional y si ese modelo es eficiente?

Las Municipalidades, la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos, la Superintendencia de Bienes Nacionales, entre otras, son entidades generadores de catastro.

No es del todo eficiente, ya que la existencia de varias fuentes, desvirtúa la unidad del catastro.

3. ¿Por qué razones se da la demora en lo saneamientos de predios en el Perú?

La seguridad jurídica que brinda el Registro de Propiedad Inmueble, es el eje central sobre el cual gira el tráfico de predios en el país, la demora en las inscripciones o las trabajas que durante el proceso de saneamiento se presentan, genera incertidumbre y, con ello, la frustración de acuerdos comerciales, además que la no inscripción de un predio, lo de desvaloriza económicamente.

4. ¿Existe demora en el saneamiento de predios, por el sistema burocrático que existe en los Registro Públicos?

Considero que Registros Públicos no es el principal responsable, pues la calificación de los títulos, generalmente, se realizan dentro de los plazos debidos; en mi opinión, la demora proviene de las instituciones que no realizan su función catastral de manera más efectiva.

5. ¿Debería existir una sola entidad pública que administre la base catastral, con la finalidad de manejar un solo criterio de inscripción?

Sí, ello aun cuando el problema aun persistiría, debido a que en el Registro se encuentran registrados aquellos predios que ingresaron sin plano, sin memoria descriptiva.

ANEXO C

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: **“Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú”**

Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

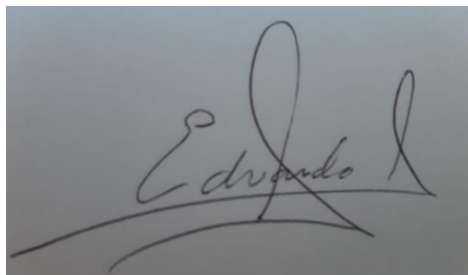
Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima 10 de Abril del 2021

Nombre del participante: Eduardo Salvador Ramos

DNI: 07461221

Firma:

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Eduardo' followed by a stylized surname.

ANEXO D

FICHA DE ENTREVISTA

Título del proyecto de investigación: Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú

Nombre del entrevistado: Eduardo Salvador Ramos

Ocupación o profesión: Juez

Objetivo del proyecto de investigación: Explicar cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú

1. ¿Ud. cree que la duplicidad en el catastro imposibilita el saneamiento predial en el Perú, explique por favor?

Efectivamente, la duplicidad en el catastro es uno de los problemas que imposibilita el saneamiento predial. En razón que con el saneamiento predial se busca una identidad entre la realidad registral y la realidad extra registral, es decir cada inscripción registral debe coincidir con un determinado y específico predio. Pero al existir duplicidad en la base catastral, esto es cuando un mismo predio tiene dos o más inscripciones registrales simultáneas, nos encontramos ante un escenario de incertidumbre, que al no estar resuelto, resulta un impedimento para alcanzar el saneamiento de predios, justamente al no contar con los datos exactos de los predios.

2. ¿Ud. puede explicar cuántas entidades estatales crean y administran catastro a nivel nacional y si ese modelo es eficiente?

Son las municipalidades, ministerios y los Registros Públicos los que administran los catastros referentes a predios. Si bien es cierto el municipal funciona como una especie de filtro antes de llegar al catastro de los Registros Públicos, ello no implica que dicho modelo resulte eficiente, ya que existen muchos factores que perjudiquen la eficiencia del catastro, como es el caso de duplicidad o superposición de partidas de predios derivados de problemas en la veracidad del catastro. Conflictos generados que posteriormente tienen que ser resueltos

por el Poder Judicial.

3. ¿Cuál es su opinión sobre la demora en los saneamientos de predios en el Perú?

Uno de los fines del saneamiento de predios, es la identificación del predio y de su titular. Sin embargo dicho procedimiento no es un ágil y de rápida solución.

Cuando se presentan casos de conflicto como es el caso de la duplicidad y/o superposición de partidas de predios. Uno de estos factores que debe enfrentar el mismo sistema, es en lo poco práctico de su aspecto legal, al no existir procedimientos ágiles, prácticos y de bajos costos que permitan una respuesta rápida de solución por parte del Estado en sede administrativa, si bien es cierto el estado respondiendo ante tal problemática como es el caso de los predios rurales que hace poco tiempo se ha dictado una norma que regula su saneamiento, ello aún a la fecha resulta insuficiente para responder ante la incoherencia que existe entre la realidad registral y extra registral.

4. ¿Ud. cree que, existe demora en el saneamiento de predios, por el sistema burocrático que existe en los Registros Públicos?

Ese es el otro gran problema que no solo tiene los Registros Públicos sino casi toda la administración estatal, al existir un sistema burocrático muy rígido, hace que sus respuestas ante problemas que se presentan, no tengan una respuesta pronta a los usuarios.

5. ¿Ud. cree que se debería existir una sola entidad pública que administre la base catastral, con la finalidad de manejar un solo criterio de inscripción?

Sin pecar de ser centralista, pero considero que en algunos casos, como es el manejo del catastro debe existir una sola institución que la administre, pero con el agregado que debe fortalecerse con los recursos adecuados (tecnológicos, recursos humanos) que permitan una respuesta rápida y con certeza sobre el catastro de los predios que administra, identificándose así al predio y a su titular, ello traerá como consecuencia, minimizar los conflictos que sobre predios existen.

ANEXO E

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú"

Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima 10 de abril de 2021

Nombre del participante: Constantino Mauro Palomino Flores

DNI: 08951561

Firma:



ANEXO F

FICHA DE ENTREVISTA

Título del proyecto de investigación: Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú

Nombre del entrevistado: Constantino Mauro Palomino Flores

Ocupación o profesión: Abogado

Objetivo del proyecto de investigación: Explicar cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú

1. ¿La duplicidad en el catastro imposibilita el saneamiento predial en el Perú?

Pienso que sí. Así como en el transporte urbano de Lima, era un caos cuando cada municipio manejaba el transporte urbano; por lo que tuvo que crearse la ATU. No es bueno que varias instituciones manejen el catastro en nuestro país. El catastro tiene que ser manejado por una institución de alcance nacional, debidamente descentralizado. La duplicidad en el catastro genera desorden y gastos excesivos, pues un mismo trabajo se realiza “n” veces por distintas instituciones, como RR.PP. COFOPRI, Etc. Y también se debe de trabajar con un solo sistema de coordenadas PSAD56, o WGS84.

2. ¿Cuántas entidades estatales crean y administran catastro a nivel nacional y si ese modelo es eficiente?

RR.PP. COFOPRI, los Gobiernos Locales, los Gobiernos Regionales. Definitivamente, este modelo no es eficiente; pues genera duplicidad, se pierde mucho dinero; pues una misma zona es catastrada “n” veces por dos o más instituciones, trabajo innecesario, y con diferente sistema de coordenadas; y después tiene que convertirse.

3. ¿Por qué razones se da la demora en los saneamientos de predios en el Perú?

Muchas veces, por la ineficiencia, de los encargados, que no llegan al puesto por meritocracia; sino por “tarjetazo”. Otras veces por litigio judicial de los predios. Un

mismo predio tiene dos o más propietarios con títulos excluyentes; debiéndose dilucidar esto en la vía judicial; esto también tiene relación con la duplicidad de partidas a nivel del Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP.

4. ¿Existe demora en el saneamiento de predios, por el sistema burocrático que existe en los Registro Públicos?

Si. La burocracia en nuestro país, es un lastre sumamente pesado. En nuestro país se crean cargos por compromisos políticos que por criterios técnicos; y esto origina que tengamos funcionarios ineptos, que no tienen capacidad de gestión.

5. ¿Debería existir una sola entidad pública que administre la base catastral, con la finalidad de manejar un solo criterio de inscripción?

Sí; porque no se duplicarían los esfuerzos, se ahorraría dinero y tiempo, y el trabajo sería más eficiente. E incluso hay proyectos de ley en ese sentido. Pero hay fuerte resistencia, pues se desactivarían varias instituciones, lo que afectaría a la burocracia que vive de ello.

ANEXO G

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: “Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú”

Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.



Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima 10 de abril de 2021

Nombre del participante: Victor Martin Aylas Oregon

DNI: 46716207

Firma:


.....
Victor M. Aylas Oregon
 ABOGADO
CAL 80134

ANEXO H

FICHA DE ENTREVISTA

Título del proyecto de investigación: Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú

Nombre del entrevistado: Victor Martin Aylas Oregon

Ocupación o profesión: Abogado

Objetivo del proyecto de investigación: Explicar cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú

1. ¿La duplicidad en el catastro imposibilita el saneamiento predial en el Perú, explique por favor?

Sí. Las duplicidades emitidas por el área de catastro perteneciente a SUNARP y que son parte del Registro de Bienes Inmuebles, generan un error material que puede y debe subsanarse a la brevedad de tomar conocimiento.

Dicha solución, se resuelve mediante el cierre de partidas por duplicidad del registro; con ello el área correspondiente evalúa ambas partidas y suelen establecer que la partida de apertura más reciente se cierra, mientras que el registro de fecha anterior se mantiene.

Es por ello que, dicha disconformidad genera un problema en el registro y es necesario un saneamiento de la propiedad afectada.

2. ¿Cuántas entidades estatales crean y administran catastro a nivel nacional y si ese modelo es eficiente?

Las entidades públicas que tienen registro catastral son las Municipales Distritales, Gobiernos Regionales y SUNARP. Teniendo en consideración que esta última no genera revisión en campo; sino que, se limitan a realizar la evaluación en el modelo de trabajo de “escritorio”.

3. ¿Por qué razones se da la demora en lo saneamientos de predios en el Perú?

El saneamiento de propiedades puede tener muchas deficiencias. En caso de tratarse de la duplicidad de registro de catastro, la demora viene por parte de la

constatación de campo y los informes emitidos por el área de catastro correspondiente. El trámite llevado en SUNARP toma un aproximado de seis (06) meses

4. ¿Existe demora en el saneamiento de predios, por el sistema burocrático que existe en los Registro Públicos?

No considero que el trámite burocrático llevado en SUNARP sea innecesario. Es más, reviste de seguridad jurídica a lo revisado y al usuario solicitante del saneamiento. Teniendo en consideración que, la mala revisión de los casos puede conllevar el perjuicio de derechos de terceros colindantes, al arrebatarse o agregarles parámetros que no corresponden.

5. ¿Debería existir una sola entidad pública que administre la base catastral, con la finalidad de manejar un solo criterio de inscripción?

Sí. Aunque ello no implica que las entidades públicas tengan su propia área de catastro. Área en la que pueden apoyarse con profesionales calificados para la interpretación de los informes emitidos. Por ejemplo en SUNARP, los registradores no son Ingenieros ni Arquitectos; por lo que, necesitan del apoyo profesional del área de catastro para interpretar los parámetros y memorias descriptivas generadas por dichos profesionales.

ANEXO I

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: “Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú”

Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Nombre del participante: LENON GARCIA FARIAS

DNI: 61512744



LENON GARCIA FARIAS

ABOGADO

REG. C.A.C. 11093

ANEXO J

FICHA DE ENTREVISTA

Título del proyecto de investigación: Duplicidad de catastro como imposibilidad de realizar el saneamiento predial en el Perú

Nombre del entrevistado: Lenon García Farías

Objetivo del proyecto de investigación: Explicar cómo la duplicidad de la base catastral imposibilita el saneamiento de predios en el Perú

1. ¿La duplicidad en el catastro imposibilita el saneamiento predial en el Perú, explique por favor?

Si, debido a que, si existe alguna duplicidad de catastro, provocaría que haya confusiones con los predios ya identificados, logrando conflictos de intereses entre las partes que viven en dichos predios.

2. ¿Cuántas entidades estatales crean y administran catastro a nivel nacional y si ese modelo es eficiente?

Como entidades catastrales, se tiene a la SUNARP, los gobiernos regionales, las municipalidades, mismas que están encargadas de realizar la inscripción de los catastros, consideramos que no realizan un catastro eficiente debido a que antes de la época de los 80 no existía la tecnología para separar terrenos que tenemos en la actualidad.

3. ¿Por qué razones se da la demora en lo saneamientos de predios en el Perú?

Debido a la carga procesal dentro de nuestro sistema administrativo, en algunos distritos existe sobrepoblación, por ende, es complicado sanear los procesos rápidamente, asimismo por la duplicidad de catastro, esto acarrea conflictos de intereses entre dos sujetos de derecho.

4. ¿Existe demora en el saneamiento de predios, por el sistema burocrático que existe en los Registro Públicos?

Una de las causas de la demora en el saneamiento de los predios, se debe al sistema extremadamente burocrático de la función pública, para con los administrados. Se considera también que tras esta burocracia existe inconvenientes para regular un buen orden en el proceso de saneamiento.

5. ¿Debería existir una sola entidad pública que administre la base catastral, con la finalidad de manejar un solo criterio de inscripción?

Si existiese una sola entidad encargada de manejar las bases catastrales, es probable que se maneje un mejor criterio de una sola inscripción catastral, sin embargo, el inconveniente sería que había mayor demora en el proceso de inscripción, asimismo puede que una sola entidad no pueda realizar las funciones para toda su jurisdicción, debido a la sobrepoblación formal e informal existente en la capital.