



**UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**“EL INFORME TÉCNICO DE CATASTRO EN EL PROCEDIMIENTO  
REGISTRAL CONVERTIDO EN BARRERA BUROCRÁTICA QUE DIFICULTA  
LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE URUBAMBA”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**PRESENTADO POR:**

**BACH. SAUL ESCALANTE FLORES**

**ASESOR:**

**Abog. CARMELA VELASCO GUZMAN**

**CUSCO – PERU**

**2018**



Título : El informe técnico de catastro en el procedimiento registral convertido en barrera burocrática que dificulta la inscripción en el registro de predios de Urubamba.

Autor : - Saul Escalante Flores

Fecha : 19-12-2017

### Resumen

El sistema registral peruano se encuentra conformado principalmente por predios urbanos que han sido incorporados a los Registros Públicos mediante procesos de formalización de la propiedad informal, iniciativas impulsadas por Municipalidades Provinciales o por petición de terceros, entre otras formas de titularización, que se encuentran dirigidas a dotar de mayor valor económico a los inmuebles cuya posesión se ejecuta de forma pacífica, continua y pública, mediante su ingreso a los Registros Públicos. Sin perjuicio de ello, consideramos que un buen sistema registral debe considerar y permitir principalmente la incorporación de predios rurales que por su extensión y dificultades técnicas en su delimitación y descripción se encuentran en una situación de mayor complejidad y difícil acceso a Registros Públicos. En adición a los requerimientos técnicos, se deben considerar las complicaciones en la obtención de sustento legal que se requiere en la inscripción de la primera de dominio, puesto que, en nuestro sistema registral, necesariamente deberá acreditarse la titularidad del derecho de propiedad sobre el inmueble materia de inmatriculación. De lo expuesto, se deduce que existe una gran cantidad de predios que no han tenido acceso a la vida registral y que, en consecuencia, no participan del tráfico bajo el beneficio de la publicidad registral, lo que determina que no puedan ser objeto de independizaciones, subdivisiones o transferencias que puedan llegar al Registro, realizando muchas veces inclusive estos actos de una forma alternativa y sin que terceros puedan obtener información pública y veraz sobre el inmueble, ni se encuentren totalmente protegidos respecto a las cargas, gravámenes o embargos que afecten al predio. El gran porcentaje de las inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestro país con anterioridad a la exigencia de recaudar planos establecido en el Art. 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se han hecho teniendo como mérito el documento notarial, en donde se señalaban el área, medidas perimétricas, linderos y demás especificaciones que individualizan el predio, datos que proporcionaba el mismo interesado o eran extraídos de documentos anteriores, los que no siempre reflejaban la realidad física del predio, en tanto el notario no verificaba “in situ”, este acontecimiento; de modo que lo ingresado al Registro es fiel reflejo al documento notarial, mas no necesariamente a la realidad física del predio. Este hecho así como también los originados en determinados procesos de título supletorio o prescripción adquisitiva de dominio, seguidos sin tener el antecedente Registral, y si lo tienen no guarda congruencia con la realidad física, ha generado superposición o duplicidad de inscripciones.

**Palabras claves:** El informe técnico de catastro, procedimiento registral, barrera burocrática, inscripción en el registro de predios.



### Abstract

The Peruvian registry system is comprised mainly of urban properties that have been incorporated into the Public Registries through informal property formalization processes, initiatives promoted by Provincial Municipalities or by request of third parties, among other forms of securitization, which are aimed at to give greater economic value to the properties whose possession is executed in a peaceful, continuous and public manner, by means of their entry into the Public Registries. Without prejudice to this, we believe that a good registry system should consider and allow mainly the incorporation of rural properties that due to their extension and technical difficulties in their delimitation and description are in a situation of greater complexity and difficult access to Public Registries. In addition to the technical requirements, the complications in obtaining legal support that is required in the registration of the first domain must be considered, since, in our registry system, the ownership of the property right over the property must necessarily be accredited. registration matter. From the above, it follows that there is a large number of properties that have not had access to the registry and that, consequently, do not participate in traffic under the benefit of registration advertising, which determines that they can not be subject to independence, subdivisions or transfers that may reach the Registry, often including these acts in an alternative way and without third parties can obtain public and truthful information about the property, nor are they fully protected with respect to the charges, liens or attachments that affect the property. The large percentage of registrations in the Real Property Registry of our country prior to the requirement to collect plans, have been made as merit the notarial document, where the area was indicated, perimeter measures, boundaries and other specifications that individualize the farm, data provided by the same interested party or were extracted from previous documents, which did not always reflect the physical reality of the property, while the notary did not verify "in situ", this event; so that what is entered in the Registry is a true reflection of the notarial document, but not necessarily the physical reality of the property. This fact, as well as those originated in certain processes of supplementary title or acquisitive prescription of domain, followed without having the Registry antecedent, and if they have it does not keep congruence with the physical reality, has generated overlap or duplication of inscriptions.

**Keywords:** The technical report of cadastre, registry procedure, bureaucratic barrier, registration in the registry of properties.