

Análisis doctrinario del Catastro en el Derecho peruano y extranjero

por

FERNANDO JESÚS TORRES MANRIQUE (*)

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. GENERALIDADES.
- III. DERECHO REGISTRAL.
- IV. DERECHO MUNICIPAL Y DERECHO ADMINISTRATIVO.
- V. CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.

(*) Abogado egresado de la Universidad Católica Santa María de Arequipa (PERU). *Juez Titular del Juzgado Mixto de Moyobamba. Ex Registrador Público* de la Oficina Registral Regional «Los Libertadores Wari», en las Sedes Registrales de: Ica, Nasca, Pisco, Huanta y Huancavelica. *Ex Jefe de la Oficina Registral de Huancavelica. Ex Apoderado de la Oficina Registral Regional «Los Libertadores Wari». Ex Representante de la Procuraduría Pública* a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio de Justicia, en los procesos judiciales en los que era parte la Oficina Registral Regional «Los Libertadores Wari», tramitados en el distrito judicial de Huancavelica, en mérito a las delegaciones otorgadas por la Procuraduría Pública a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio de Justicia. *Ex Presidente de la Comisión Especial de Transferencia de los Registros de Propiedad Vehicular y de Prenda de Transportes* de la Dirección Subregional de Circulación Terrestre de Huancavelica al Sistema Nacional de los Registros Públicos. *Ex Miembro de la Comisión de Transferencia del Registro de Vehículos Menores* de la Dirección Regional de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción de Huancavelica a la Oficina Registral Regional «Los Libertadores Wari». *Expositor en importantes eventos académicos en el Perú y en el extranjero. Maestría en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.* Estudios de postgrado en Derecho de Trabajo, Derecho Administrativo, Contratos Modernos, Negociación, Diplomado en Función Jurisdiccional, Despacho Judicial, Conciliador Extrajudicial, estudios de Arbitraje en el Colegio de Abogados de Lima, estudios en la Academia de la Magistratura y de Pedagogía Universitaria. *Autor de abundantes artículos en materia jurídica* (en: *Revista Normas Le-*

- VI. REGISTROS MÁS EVOLUCIONADOS.
- VII. DEFINICIÓN.
- VIII. VALOR CATASTRAL.
- IX. ETIMOLOGÍA.
- X. ANTECEDENTES DEL CATASTRO.
- XI. CATASTRO PARCELARIO.
- XII. CONVENIENCIA DEL CATASTRO.
- XIII. FINALIDAD DEL CATASTRO.
- XIV. CONTENIDO DEL CATASTRO.
- XV. DELIMITACIÓN DEL TEMA INVESTIGADO.
- XVI. REQUISITO PARA ELABORAR UN CATASTRO.
- XVII. CLASES DE CATASTROS.
- XVIII. INFORMÁTICA Y CATASTRO.
- XIX. PLANOS Y CATASTRO.
- XX. CATASTRO EN EL DERECHO CODIFICADO.
- XXI. CATASTRO EN EL DERECHO NO CODIFICADO.
- XXII. ÁREA DE CONOCIMIENTO.
- XXIII. FUNCIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL.
- XXIV. PROCESOS JUDICIALES Y CATASTRO.
- XXV. DUPLICIDAD DE PARTIDAS.
- XXVI. REGISTRO AL CUAL SE APLICA.
- XXVII. EL PAGO DE TRIBUTOS.
- XXVIII. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES.
- XXIX. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS EXTRANJEROS.
- XXX. ANTECEDENTES DOCTRINARIOS PERUANOS.
- XXXI. ANTECEDENTES DOCTRINARIOS EXTRANJEROS.
- XXXII. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CATASTRO.

gales, Revista Jurídica del Perú, Suplemento Hechos y Derechos de la editorial Normas Legales, en el *Suplemento Legal Express* de la editorial Gaceta Jurídica, en el diario Oficial *El Peruano*, en la revista *Temas de Derecho Registral* de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Estado peruano, en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*) y de los siguientes libros: *Derecho Empresarial, Garantías, Derecho Comparado y Sistemas Jurídicos, La Enseñanza del Derecho, Introducción al Derecho y Latín Jurídico, Manual del Abogado Corporativo, Tratado de Derecho Registral, Personas Jurídicas y Calificación Registral de Documentos Judiciales*. Segundo puesto como expositor del Taller de Investigación Jurídica 2004 en la categoría maestrías organizado por la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Publicaciones aprobadas a ser publicadas en la Enciclopedia Jurídica OMEBA de Argentina, los artículos: *Codificación y Responsabilidad Precontractual*.

- XXXIII. RESPONSABLE DEL CATASTRO.
- XXXIV. CATASTRO COMO DOCUMENTO COMPLEJO.
- XXXV. ZONAS REGISTRALES QUE CUENTAN CON CATASTRO.
- XXXVI. LA IMPORTANCIA DE LOS PLANOS EN LAS INMATRICULACIONES.
- XXXVII. FACTIBILIDAD DE HACER UN CATASTRO.
- XXXVIII. DISCREPANCIA DE INFORMACIÓN.
- XXXIX. SISTEMA DEL FOLIO REAL.
 - XL. CATASTRO EN ARGENTINA.
 - XLI. CATASTRO EN COSTA RICA.
 - XLII. CATASTRO EN EL SALVADOR.
 - XLIII. CATASTRO EN ESPAÑA.
 - XLIV. CATASTRO EN ALEMANIA.
 - XLV. CATASTRO EN AUSTRALIA.
 - XLVI. CATASTRO EN SUIZA.
 - XLVII. CATASTRO EN PERÚ.
- XLVIII. DERECHO COMPARADO.
 - IL. EJECUTORIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.
 - L. FUENTES DE INFORMACIÓN.
 - LI. CONCLUSIONES.
 - LII. SUGERENCIAS.
 - LIII. PROPUESTAS LEGISLATIVAS.

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación trata sobre el Catastro, así como un análisis doctrinario del mismo en el Derecho peruano y en el Derecho extranjero.

El mismo no es un análisis de Derecho Comparado (1), porque lo que caracteriza a éste es la comparación de los Derechos de dos o más Estados o el Derecho de un mismo Estado (entre diferentes ramas del Derecho interno, por ejemplo, un estudio comparativo de las excepciones procesales en el Derecho Procesal Civil peruano y el Derecho Procesal Penal peruano o dentro de una misma rama del Derecho, por ejemplo, un estudio comparativo del Código Civil peruano de 1984 con el Código Civil peruano de 1936 y con el

(1) Sin embargo, en el subtítulo 48 del presente trabajo se hacen comparaciones jurídicas externas.

Código Civil peruano de 1852). En ese sentido la naturaleza del análisis del presente trabajo reside en estudiar el Catastro en el Derecho de diferentes Estados, sin efectuar propiamente una comparación o comparaciones (2).

A continuación haremos referencia a las partes del presente trabajo para tener una idea más clara y esquemática del desarrollo del tema estudiado.

Primero se desarrollan las Generalidades, en donde se explica que el Catastro no es una novedad legislativa en el Derecho Positivo peruano.

Luego se estudia el Derecho Registral, precisándose que el Catastro aparece en la historia antes que el Derecho Registral.

Además se hace referencia al Catastro Municipal y al Catastro Administrativo.

También se hace la clasificación de los predios, de las cuales la que nos interesa en el presente trabajo es la de predios catastrados y predios no catastrados.

Además se hace referencia a los Registros más evolucionados que son el Registro de Predios y el Registro de Sociedades.

Luego se define el Catastro y el Catastro Registral, citándose además definiciones de autores peruanos y extranjeros.

Asimismo se estudia al valor catastral.

A continuación se estudia la etimología de la palabra Catastro, demostrándose que la misma no se origina en la lengua española.

Después se desarrollan los antecedentes del Catastro.

Luego se expone el Catastro parcelario.

Enseguida se desarrolla la conveniencia del Catastro.

Además se estudia la finalidad del Catastro.

A continuación se desarrolla el contenido del Catastro.

Además se delimita el tema investigado.

Se hace referencia al requisito para elaborar un Catastro, que es el requisito presupuestario.

Además se estudian las clases de Catastros, citándose para ello nueve clasificaciones de Catastro.

En seguida se desarrolla la informática y el Catastro.

Siguiendo el trabajo se estudia el tema el Catastro y los planos.

También se desarrollan el Catastro en el Derecho Codificado.

Además se estudian el Catastro en el Derecho no Codificado, verificándose que el Catastro se encuentra regulado por el Derecho peruano no codificado.

En seguida se desarrolla el área de conocimiento que es necesario conocer para estudiar el Catastro.

Además se desarrolla los procesos judiciales y el Catastro.

(2) Puede revisarse un estudio detallado sobre Derecho Comparado en el libro *Derecho Comparado y Sistemas Jurídicos*, del autor del presente trabajo de investigación.

También se desarrolla la duplicidad de partidas en el Derecho Registral peruano.

Además se estudia el Registro al cual se aplica el Catastro.

En seguida se estudia el pago de tributos.

Además se estudia los antecedentes legislativos nacionales, demostrándose que la Ley 28294 publicada el 21-07-2004 tiene antecedentes legislativos nacionales.

También se estudia los antecedentes legislativos extranjeros, demostrándose que encontramos antecedentes en el Derecho extranjero.

Además se estudian los antecedentes doctrinarios nacionales.

En seguida se estudian los antecedentes doctrinarios extranjeros.

Además se estudia el ámbito de aplicación del Catastro.

También se estudia al responsable del Catastro.

En seguida se estudia el Catastro como documento complejo.

Además se estudia las zonas registrales que cuentan con Catastro.

También se estudia la importancia de los planos en las inmatriculaciones.

En seguida se estudia la factibilidad de hacer un Catastro.

También se estudia la discrepancia de información entre el título archivado y el Catastro.

Luego se estudia el Catastro en Argentina, Costa Rica, El Salvador, España, Alemania, Australia, Suiza y en el Estado peruano.

Además se hacen estudios de Derecho Comparado.

En seguida se cita una ejecutoria del Tribunal Supremo de España.

En seguida se desarrollan las fuentes de información que no sólo han sido libros, sino también diccionarios, revistas, página web, normas legales peruanas y normas legales extranjeras.

Finalmente se concluye el trabajo con conclusiones, sugerencias y propuestas legislativas.

II. GENERALIDADES

El Derecho es dinámico, es decir, el Derecho no es estático, en tal sentido resulta conveniente estudiarlo como algo cambiante, en el cual surgen cada cierto tiempo importantes nuevos cuerpos legislativos, o se consagran nuevos delitos o nuevas figuras jurídicas.

Igualmente cada cierto tiempo las instituciones jurídicas cambian, desaparecen y también aparecen nuevas instituciones jurídicas para convertirse en novedades legislativas, sobre todo en los sistemas jurídicos que pertenecen a la familia jurídica romano-germánica.

Por ejemplo, si tomamos como punto de referencia el Derecho Romano, el Derecho ha evolucionado mucho, sobre todo en el ámbito del Derecho

Comercial y del Derecho Empresarial. Ya que en el Derecho Romano no existió Derecho Comercial ni Derecho Empresarial, pero sí existió otras ramas del Derecho como el Derecho Civil.

Dentro de las diferentes ramas del Derecho surgen cada cierto tiempo algunas novedades legislativas que son necesarias implementar, por ejemplo, en el Derecho Procesal Civil peruano se implementó con el Código Procesal Civil peruano de 1993 el auto de saneamiento, entre otras figuras jurídicas procesales.

Otra novedad legislativa fue la de los formularios registrales creados en el Estado peruano por la Ley 27157 publicada el 20-07-99.

Otra novedad legislativa fue la caducidad de medidas cautelares introducida en el Derecho Procesal Civil peruano con el artículo 625 del Código Procesal Civil peruano de 1993 y reglamentado por la Ley 26639 publicada el 27-06-96.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la creación en el Estado peruano del Registro Fiscal de Ventas a Plazos con la Ley 6565 de 12-03-1929.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue el establecimiento en el Estado peruano del bloqueo registral con el Decreto-Ley 18278 de 20-05-70, el cual tiene un mayor alcance que cuando fue creado, conforme a la Ley 26481 de 15-06-95.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la aprobación del primer Código Procesal Constitucional peruano de 2004, contenido en la Ley 28237 publicada el 31-05-2004.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la regulación del contrato asociativo de consorcio en la nueva Ley General de Sociedades peruana de 1997.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la regulación de la escisión en la nueva Ley General de Sociedades peruana de 1997.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la aprobación de la primera Ley peruana de títulos valores contenida en la Ley 16587.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la aprobación de la Ley peruana de Sociedades Mercantiles, contenida en la Ley 16123.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la creación del impuesto a las transferencias financieras.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la regulación de la responsabilidad penal de las personas jurídicas en el Código Penal peruano de 1991.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la regulación de la prenda global y flotante en el artículo 231 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, contenida en la Ley 26702.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la regulación de la prescripción adquisitiva administrativa en el Decreto Legislativo 667.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la regulación del Tribunal Registral.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la creación del Indecopi, conforme al artículo 1 del Decreto Ley 25868 publicado el 24-11-92.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la primera Ley del Notariado de 1911, contenida en la Ley de 1510.

Otra novedad legislativa en el Derecho peruano fue la Ley del 2 de enero de 1888, que estableció en el Estado peruano el Registro de la Propiedad Inmueble.

Incluso a nivel de profesiones, cada cierto tiempo aparecen nuevas profesiones y nuevas especialidades. Por ejemplo, el Derecho Comercial recién aparece en la Edad Media y el Derecho Empresarial recién aparece en la Edad Contemporánea.

Es decir, cada cierto tiempo aparecen novedades en el Derecho de un Estado, que corresponden aplicarse y estudiarse. En tal sentido podemos afirmar que el Catastro aparentemente es una novedad legislativa en el Derecho Positivo peruano, pero en realidad no lo es (incluso ya tenían Catastro Registral las Oficinas Registrales de Lima y Callao y de Arequipa), el cual conviene estudiar a fin de determinar sus principales características. También ya existe el Catastro Minero, el Catastro Rural y el Catastro a cargo de las Municipalidades, los cuales se rigen por sus propias normas. En tal sentido en el Derecho Positivo peruano ya existen normas sobre Catastro antes de la aprobación de la Ley 28294, publicada en el Diario Oficial *El Peruano* el 21-07-2004.

Sin embargo, esta ley citada introduce algunas novedades en el Derecho Positivo peruano en materia de Catastro, las que corresponde revisar a fin de determinar sus alcances y forma de aplicación. Sin dejar de lado la revisión de las normas ya existentes sobre Catastro en el Derecho Positivo peruano, claro está sin descuidar el estudio del Derecho extranjero.

Es decir, algunas normas contienen novedades legislativas y otras no, en tal sentido no todo es novedad en el Derecho Positivo peruano.

III. DERECHO REGISTRAL

En la Declaración de la «Carta de Buenos Aires», aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: *«El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de Derecho Público y Privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el Derecho Inmobiliario es una de sus principales ramas»*.

El Derecho Registral no siempre existió como lo conocemos ahora, sino que el mismo ha evolucionado desde que surgió.

En el Derecho Romano no existió Derecho Registral, por lo cual en el mismo aparentemente no podríamos encontrar antecedentes del Catastro.

El Catastro no siempre existió, sino que el Derecho Registral hizo su aparición sin el Catastro.

Sin embargo, resulta necesario precisar que el Catastro surge antes del surgimiento del Derecho Registral.

Algunos Catastros pertenecen al sistema registral, en cuyo caso se trata de un registro jurídico, motivo por el cual hacemos referencia al Derecho Registral.

Cuando un Catastro se encuentra a cargo de Registros Públicos se denomina Catastro Registral, y cuando no se encuentra a cargo de Registros Públicos se denomina Catastro Extrarregistral.

IV. DERECHO MUNICIPAL Y DERECHO ADMINISTRATIVO

La mayor parte de las veces el Catastro o los Catastros no se encuentran a cargo de las Oficinas Registrales, sino que en casi todos los casos el Catastro se encuentra a cargo de las Municipalidades y también a cargo de Entidades Administrativas.

Cuando el Catastro se encuentra a cargo de Municipalidades se denomina Catastro Municipal.

Y cuando el Catastro se encuentra a cargo de Entidades Administrativas se denomina Catastro Administrativo.

Cuando el Catastro se encuentra a cargo de Registros Públicos, el Catastro no es administrativo y se denomina Catastro Registral.

V. CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

Existen diversas clasificaciones de los predios, entre las cuales podemos considerar las siguientes: predios urbanos y predios rústicos, predios inmatriculados y no inmatriculados, predios del Estado y predios de particulares, predios catastrados y predios no catastrados.

De estas clasificaciones, la que nos interesa es la última, es decir, la clasificación de los predios que nos interesa es la que clasifica a los predios en catastrados y no catastrados.

Son predios catastrados los que se encuentran registrados en un Catastro, y son predios no catastrados los que no se encuentran registrados en un Catastro.

VI. REGISTROS MÁS EVOLUCIONADOS

No todas las instituciones jurídicas han evolucionado en la misma forma, en tal sentido la hipoteca se encuentra más desarrollada que el anticresis.

Igualmente la posesión se encuentra más desarrollada que las servidumbres.

A nivel de Registros Públicos, los más evolucionados son el Registro de Predios y el Registro de Sociedades.

Sin embargo, corresponde precisar que de estos dos Registros el más evolucionado es el Registro de Predios.

Uno de los Registros que soporta la mayor carga registral es el Registro de Predios.

VII. DEFINICIÓN

Cuando se estudian las diferentes instituciones jurídicas conviene, previamente a su estudio, definir las mismas a efecto de tener una idea más clara de la institución jurídica estudiada.

En tal sentido procedemos a definir la del Catastro y también el Catastro Registral y a citar definiciones de diferentes autores tanto peruanos como extranjeros. Es decir, se cita no sólo autores peruanos sino también españoles y argentinos, lo cual enriquece el tema estudiado, ya que son definiciones de diferentes medios jurídicos.

Se han consultado no sólo libros, sino también diccionarios, revistas y enciclopedias, lo cual enriquece la investigación realizada.

Sin embargo, debemos destacar que no hemos encontrado definiciones de Catastro Registral, lo cual demuestra que el mismo no se encuentra muy desarrollado en el Derecho peruano y en el Derecho extranjero.

Una primera definición de Catastro es ser un inventario detallado en base a planos que se lleva de todos los predios.

Nótese que no hacemos referencia a inmuebles, sino a predios, ya que los predios son sólo una clase de inmuebles.

Sin embargo, debemos referirnos a Catastro Registral, el cual es un inventario con efectos jurídicos detallado en base a plano manual o computarizado en el cual se determina quiénes son los propietarios de los predios inmatriculados. El cual sirve para tener una mayor exactitud respecto de los predios inmatriculados y se encuentra a cargo de las oficinas registrales.

Es decir, el Catastro en algunas ocasiones es jurídico y se encuentra a cargo de las Oficinas Registrales que complementa y organiza la información y documentos presentados por el usuario del Registro, y en otras oportunidades el Catastro es administrativo, supuesto en el cual no se encuentra a cargo de las Oficinas Registrales.

Pedro FLORES POLO precisa que Catastro es el registro o padrón oficial donde constan todos los datos referentes a propiedades inmuebles; siendo de importancia por su naturaleza estadística, base para una serie de efectos administrativos, civiles y especialmente de tipo tributario (3).

Bernardo PARDO MÁRQUEZ precisa que casi todas las definiciones que se dan del Catastro se desvían al aspecto fiscal, dejando de lado lo fundamental, que es el referente a los efectos civiles que se derivan del derecho de propiedad inmueble (4).

En el Diccionario de Finanzas de León SAY, la palabra Catastro significa conjunto de operaciones que tienen por objeto determinar la extensión superficial y el valor de las propiedades inmuebles para servir de base al impuesto (5).

El Diccionario de la Academia Francesa define el Catastro como el Registro Público en el que se inscriben en detalle la cantidad y el valor de los bienes raíces (6).

La Enciclopedia Jurídica Española define el vocablo Catastro como la estadística gráfica, de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se tiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos (7).

Bernardo PARDO MÁRQUEZ precisa que el Catastro es el Registro Público en el cual se reúnen todos los elementos necesarios que sirven para proporcionar un conocimiento exacto tanto en su aspecto descriptivo como económico de la riqueza inmueble de una nación, para los efectos civiles, fiscales y económicos. Este concepto se acomoda a la realidad por que en el Catastro se efectúan, conjuntamente, operaciones técnicas de medición y las económicas de la valorización de la propiedad con las cuales se llega a la fijación del impuesto territorial (8).

Esta definición es citada en forma parcial por Gustavo PALACIO PIMENTEL (9).

Este autor citado precisa lo siguiente:

«Sin Catastro resulta imperfecto el Registro, pues no asegura la realidad física del inmueble, sólo nos dirá que se ha inscrito un predio, una finca con determinada superficie, delimitado por tales linderos. La minuciosa descripción de las parcelas de tierras inscritas en el Registro y verificadas en su

(3) FLORES POLO, Pedro, *Diccionario de Términos Jurídicos*, Vol. I, pág. 418.

(4) PARDO MÁRQUEZ, Bernardo, *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*, pág. 145.

(5) *Ibid.*

(6) *Ibid.*

(7) *Ibid.*

(8) *Ibid.*, págs. 145 y 146.

(9) PALACIO PIMENTEL, Gustavo, *El Código Civil y la Reforma Agraria*, pág. 326.

existencia por el Catastro, aseguran plenamente el dominio sobre el bien, por la identificación entre el asiento y el título» (10).

El Catastro presenta ventajas indiscutibles en diversos aspectos. En el orden civil ofrece seguridad en las relaciones económicas entre los particulares, haciendo posible la contratación sobre los bienes inmuebles; facilita las transferencias de estos bienes, reduce el número y la posibilidad de litigios sobre estos bienes (11).

El Catastro contribuye a dar mayor facilidad y seguridad al crédito territorial; el propietario tendrá más facilidades de adquirir préstamos en condiciones más ventajosas, esto, a su vez, influirá favorablemente en el aumento de la producción de las tierras, lo que beneficiará a la colectividad y al Estado (12).

En el aspecto fiscal, el Catastro hace posible una mejor y más justa distribución del impuesto, de acuerdo a la mayor o menor producción del predio (13).

El Catastro Parcelario o Predial, que interesa actualmente para la aplicación de la legislación sobre Reforma Agraria, representa el más alto grado de perfección en la organización catastral. Consiste en el levantamiento del plano de cada inmueble, por métodos modernos y a cargo de personal especializado y a costa de los propietarios, haciendo constar no sólo las medidas perimétricas, sino también la naturaleza de las tierras y las especies que en ellas se cultivan. Es la identificación de cada predio rural en todos sus detalles (14).

Con relación a los fines, continuamos señalando otros. Por medio del Registro de la Propiedad se facilita la entrega a las personas que son capaces de hacer producir las tierras. Cumple así la misión de facilitar la distribución de las tierras, de facilitar al Estado la dirección de su política agraria. El crédito agrícola y refaccionario que el Banco de Fomento y Agropecuario del Perú concede a los agricultores, no sería posible sin el Registro (15).

Luego el Registro sirve como un verdadero seguro de propiedad, mediante el establecimiento de cajas o fondos de garantías perteneciente a los propietarios que han inscrito su derecho. Luego, contribuye a la constitución de sociedades de crédito territorial y, por último, el Registro de la Propiedad Inmueble coopera, mediante normas jurídicas adecuadas a resolver el problema social de los campesinos, cumple la función de ser un órgano civil del Derecho Agrario (16).

(10) *Ibid.*

(11) *Ibid.*

(12) *Ibid.*

(13) *Ibid.*

(14) *Ibid.*, págs. 326 y 327.

(15) *Ibid.*, pág. 327.

(16) *Ibid.*

El Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española define el Catastro como el censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas (17).

Para Raúl CHANAMÉ ORBE, el Catastro es el recuento organizado de la extensión y propiedad de las tierras y/o bienes de una ciudad, territorio, región o país, con fines de planificación (18).

Guillermo CABANELLAS define el Catastro como un censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas (19).

El mismo autor precisa que es la operación técnica (geodésica, topográfica, agronómica y fiscal) que determina la extensión, la calidad, cultivo, aplicación y valor de un inmueble, y del conjunto de un territorio o nación (20).

Para Roque BARCÍA el Catastro es el Registro Público que contiene la cantidad y el valor de los bienes inmuebles y los nombres de los propietarios, el cual sirve para determinar la contribución imponible en proporción a sus productos o sus rentas (21).

ESCRICHE precisa que el Catastro es el Registro Público que contiene la cantidad, calidad y estimación de los bienes poseídos por cada vecino, para servir de base en el repartimiento de contribuciones. La misma contribución que pagan nobles y plebeyos sobre todas las rentas fijas y posesiones que producen frutos, fijos o errantes; como censos, hierbas, tierras, molinos, casas, ganados (22).

Para ROYO VILLANOVA el Catastro es la estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos (23).

Según esta definición, el Catastro no sólo es para efectos civiles, sino también para otros efectos, como los fiscales, económicos y administrativos. Es conveniente dejar establecido que parece que en esta definición se considera a los efectos registrales como parte de los efectos civiles.

En el vocabulario realizado bajo la dirección de Henri CAPITANT, se concluyó que el Catastro es el conjunto de documentos (plano, descripción de las secciones, matrices de las propiedades edificadas y no edificadas) que en cada comuna sirven de base para la contribución territorial y son utilizados para la

(17) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la Lengua Española*. En CD.

(18) CHANAMÉ ORBE, Raúl, *Diccionario Jurídico Moderno*, pág. 194.

(19) CABANELLAS, Guillermo, *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo II, pág. 105.

(20) *Ibid.*

(21) *Ibid.*

(22) *Ibid.*

(23) *Ibid.*

identificación de la propiedad inmobiliaria (Código Civil, art. 2.148; Código Procesal Civil, art. 675). En Francia se llama Catastro Parcelario (24).

Esta definición hace referencia a Catastro como perteneciente a cada comuna, es decir, a los municipios, en tal sentido, según esta definición, el Catastro no está a cargo de Registros Públicos.

El Decreto número 3.496 colombiano de 1983 (diciembre 26) define en su artículo 2 el Catastro como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Esta definición de Catastro hace referencia a lograr correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Es decir, según esta definición, el Catastro no sólo tiene función registral.

Manuel OSORIO precisa que el Catastro es el Registro Público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones impositivas, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos. En Francia y España recibe el nombre de Catastro Parcelario (25).

En esta definición se precisa que la finalidad del Catastro es la determinación de las contribuciones impositivas, además se precisa que sirve también para efectos estadísticos, civiles y administrativos. Es decir, según esta definición, la función registral del Catastro es también una función del Catastro, pero ésta es considerada como una función secundaria.

Para E. J. COUTURE el Catastro es la operación de censo o padrón estadístico de la propiedad inmueble (26).

En esta definición no se precisa si la finalidad del Catastro es tributaria o en cambio tiene una función registral.

ROCA SASTRE precisa que el Catastro es un registro, censo, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas rústicas y urbanas del mismo mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica al principal de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil (27).

(24) CAPITANT, Henri, *Vocabulario Jurídico*, pág. 104.

(25) OSORIO, Manuel, *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*, pág. 167.

(26) COUTURE, E. J., *Diccionario Enciclopédico Jurídico*, pág. 64.

(27) MORALES GODO, Juan, y ALAMO HIDALGO, Pedro, «El Catastro y los Registros de la Propiedad Inmobiliaria», en *Temas de Derecho Registral*, Tomo IV, pág. 180.

La Enciclopedia Jurídica Omeba define el Catastro como el Registro Público de los bienes inmuebles, que sirve de base para aplicar las contribuciones territoriales y que contiene la ubicación de los inmuebles, límites, extensión, transferencias, etc. (Tomo II, pág. 828) (28).

Para José María CHICO Y ORTIZ, «el Catastro, pues, con un lenguaje muy de actualidad, no viene a ser más que un “banco de datos” referidos a la riqueza territorial de un país, y de ese banco se debe aprovechar el sector que lo precise para realizar el fin que se persiga...» (29).

Celestino CANO TELLO nos informa que el Catastro es el inventario general de la riqueza territorial obtenido mediante la determinación descriptiva y gráfica y la estimación de todos los inmuebles del Estado, según su división y las diferencias de cultivo para fines financieros y jurídicos (flora) (30).

Precisan Juan MORALES GODO y Pedro ALAMO HIDALGO que estas tres últimas definiciones concuerdan en el hecho de que se trata de la colección o reunión o inventario de datos sobre los predios, tanto urbanos como rurales, con el fin de ser utilizados para fines predominantemente tributarios y jurídicos (31).

En La Enciclopedia se define el Catastro como el censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas de un país (32).

El Diccionario Enciclopédico Océano define el Catastro como el censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas (33).

ROSENBERG define el Catastro como el inventario oficial de los bienes raíces (fincas rústicas y urbanas) de una comunidad, utilizado para establecer su valoración a efectos impositivos (34).

En el Diccionario Jurídico Espasa se precisa que el Catastro es la oficina pública que recoge un censo de las fincas rústicas y urbanas con fines fiscales y estadísticos. La función y competencia de los Catastros Rústicos y Urbanos viene establecida en la Disposición Adicional cuarta de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Actualmente los trabajos catastrales los realizan los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria y las Gerencias Territoriales (M.V.E. y E.F.H.) (35).

(28) *Ibid.*

(29) *Ibid.*

(30) *Ibid.*, págs. 180 y 181.

(31) *Ibid.*, pág. 181.

(32) EDITORIAL SALVAT, *La Enciclopedia*, Vol. IV, pág. 2844.

(33) EDITORIAL OCÉANO, *Diccionario Enciclopédico Océano*, Vol. I, sin página.

(34) ROSENBERG, J. M., *Diccionario de Administración y Finanzas*, pág. 62.

(35) EDITORIAL ESPASA CALPE, S. A., *Diccionario Jurídico Espasa*. En CD.

VIII. VALOR CATASTRAL

En el Diccionario Jurídico Espasa se precisa que el valor catastral es el valor que se asigna a los bienes inmuebles en un padrón municipal de bienes denominado Catastro. Dicho valor es relevante para la liquidación de algunos tributos, como el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre el Patrimonio, el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, pero especialmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) (J.R.R.A.) (36).

Es decir, en este caso no nos referimos a un Catastro Registral, sino a un Catastro Municipal.

IX. ETIMOLOGÍA

Bernardo PARDO MÁRQUEZ precisa que la palabra Catastro proviene del latín *catastrum*, en el bajo latín se acepta la procedencia de *capistratum* (capitas, cabida, capacidad); en el griego, *Katastizo* distinción por puntos, o *katastasis*; en el francés antiguo se dijo *capdastre*, en el francés moderno *cadastre*; en catalán Catastro (37).

Es decir, la palabra Catastro no se origina en la lengua española.

X. ANTECEDENTES DEL CATASTRO

Las instituciones jurídicas no aparecen como las conocemos en nuestro medio, sino que las mismas se originan tiempo atrás, en diferentes formas, por lo cual podemos afirmar que las instituciones jurídicas no aparecen de un día a otro como figuras ya acabadas, sino que surgen poco a poco, como la letra de cambio que tiene antecedentes muy remotos y que no surgió como la conocemos ahora.

En tal sentido cuando se realizan estudios jurídicos serios conviene estudiar sus antecedentes, a fin de tener una idea más clara de la figura jurídica estudiada, para tener conocimientos más sólidos de la misma. Sin embargo, pocos autores estudian los antecedentes de las diferentes figuras jurídicas, lo que refleja poca seriedad en algunas investigaciones, por ejemplo, en el Derecho Registral peruano son pocos los autores que estudian los antecedentes del mismo, ya que el Derecho Registral no surge de un momento a otro, sino que el mismo evoluciona a través del tiempo, para alcanzar poco a poco una mayor madurez, e incluso siguen evolucionando, como el Derecho Registral peruano que sigue evolucionando.

(36) *Ibid.*

(37) PARDO MÁRQUEZ, Bernardo, *ob. cit.*, pág. 142.

Y en los Estados que pertenecen a la familia jurídica romano-germánica (38) es conveniente estudiar también la evolución del Derecho Positivo, a fin de determinar sus orígenes legislativos.

Cuando se estudian y/o aplican las diferentes instituciones jurídicas es conveniente estudiar los antecedentes, a fin de tener una idea más clara de la institución jurídica estudiada y/o aplicada.

Bernardo PARDO MÁRQUEZ, al estudiar los antecedentes del Catastro, precisa lo siguiente:

«El Catastro tiene por fundamento y objeto determinar la extensión superficial de las tierras, precisando sus límites, accidentes naturales y producción» (39).

En su origen, el Catastro tuvo por finalidad determinar la extensión superficial de las tierras para regular el impuesto que debían abonar sus propietarios. Con carácter fiscal fue conocido y aplicado en los pueblos antiguos como Egipto, Babilonia, Asiria, Persia, Grecia y Roma (40).

El historiador Herodoto refiere que cuando Darío conquistó los pueblos griegos del Asia Menor, les impuso la contribución de cuatrocientos talentos, y para que la recaudación de esta cantidad se hiciera con estricto sentido de justicia, atendiendo a la capacidad económica de los habitantes, ordenó que la distribución debía hacerse en mérito de un Catastro que consignara todos los bienes y los nombres de sus propietarios (41).

Los griegos también conocieron y practicaron el Catastro con fines fiscales (apografai, disgrammata) (42).

Cuando Alejandro Magno, Rey de Macedonia, llevó a cabo sus conquistas (336 a. de J.C.), se hizo acompañar por dos geómetras, Dioneto y Betón, a los que encargó la medición de las tierras de los países de los que se había apoderado (43).

En Roma, Servio Tulio (sexto rey legendario, 578-534 a. de J.C.) mandó levantar una especie de Catastro de todas las tierras que formaba parte del censo, renovándolo después de un quinquenio. Más tarde Julio César (100-44 a. de J.C.), cuando realizó sus campañas de las Galias, también fue acompañado por tres geómetras griegos a quienes encomendó levantar el Catastro de

(38) En los Estados que pertenecen a la familia jurídica del *common law* también existe Derecho Positivo, pero no tiene el alcance que tiene en la familia jurídica romano-germánica.

(39) PARDO MÁRQUEZ, Bernardo, *ob. cit.*, pág. 142.

(40) *Ibid.*

(41) *Ibid.*

(42) *Ibid.*

(43) *Ibid.*

todas las tierras que había conquistado. En tiempos de Augusto también se hizo un Catastro de las tierras del Imperio (44).

En la Edad Media persistió la costumbre de verificar el Catastro de las tierras, se dice que Carlomagno intentó hacer un Catastro, pero que resultó imperfecto debido al procedimiento que siguió (45).

En las Islas Británicas existió el Catastro de las tierras antes de la conquista normanda, cuando Guillermo el Conquistador dominó toda Inglaterra, mandó levantar el Catastro (Dom's day Book), y realizó una nueva repartición de tierras entre sus soldados (46).

En España el Catastro se remonta hasta los tiempos de las dominaciones árabe y romana (47).

El Catastro en los tiempos contemporáneos adquiere desenvolvimiento ganando en extensión y precisión, desempeñando función importante en la determinación de las superficies de las tierras, proyectando su influencia al orden jurídico y económico-social (48).

La organización del Catastro en Alemania es función del Estado por la exactitud de sus datos que desempeñaron un rol importante en cuanto sirve para garantizar y facilitar el crédito territorial del país. El Catastro se denomina Flurbuch y funciona conjuntamente con el Libro del Registro de la Propiedad (Grundbuch), debiendo guardar íntima relación de tal modo que los cambios sufridos en el estado jurídico de un bien inmueble inscrito se proyectan en el Catastro (49).

En Bélgica el Catastro se remonta al año 1317, y después en tiempos del Rey Carlos V se levantó el Catastro en 1517, el cual fue renovado en 1631. Desde 1802 a 1826 se llevó a cabo una completa revisión del Catastro a fin de eliminar los muchos errores que adolecían los anteriores; se elaboraron nuevos planos que debían revelar la configuración parcelaria y anotar con minuciosidad todos los accidentes del terreno, lagos, valles, fosos, etc.; y posteriormente, con fecha 22 de marzo de 1845 se expidió un reglamento general organizando el Catastro sobre bases de uniformidad y estabilidad (50).

En Francia el Rey Carlos VI mandó levantar un censo general de la propiedad, que sólo pudo realizarse en Provenza. Después Carlos VII ordenó levantar otro censo con el fin de repartir en forma equitativa los impuestos, que no pudo ser terminado. Más tarde, Francisco I, inspirado en la misma tendencia, promulga el edicto de 1533 (51).

(44) *Ibid.*

(45) *Ibid.*

(46) *Ibid.*

(47) *Ibid.*, pág. 143.

(48) *Ibid.*

(49) *Ibid.*

(50) *Ibid.*

(51) *Ibid.*

En tiempos de la revolución francesa, bajo la influencia de la escuela fisiocrática, fue presentado a la Asamblea Constituyente un proyecto de ley —que obtuvo aprobación— con el objeto de organizar el Catastro, que se convirtió en las Leyes de 21 de agosto, 16 y 23 de septiembre de 1791, las cuales no dieron el resultado esperado, pues se pretendía que el Estado levantara un Catastro General de todas las propiedades inmuebles existentes en el país (52).

El 22 de enero de 1801, los cónsules mandaron que se procediera a levantar el Catastro de las tierras, disponiendo que no se siguiera el procedimiento geométrico, que es aconsejado por la técnica de agrodimensura, que asegura precisión en la extensión y límites de la propiedad y anota las descripciones de los accidentes de las tierras. Según esta disposición, el Catastro debía levantarse por la simple declaración de los propietarios. Rectificando el procedimiento, se expidieron normas estableciendo que el Catastro debía tener base geométrica que represente datos exactos (53).

En 1891 el Gobierno francés nombró una Comisión Extraparlamentaria del Catastro y en 1905 presentó su proyecto (54).

En la actualidad la organización del Catastro francés tiene carácter puramente fiscal, desde el punto de vista de la propiedad es un elemento de apreciación, de hecho un índice (55).

El Catastro en Gran Bretaña tiene su origen en el Dom's day Book. Fue comenzado por Guillermo el Conquistador en 1080 y fue ejecutado en el lapso de seis años. Dicho Catastro sufrió modificaciones varias veces y renovado en 1692 después del advenimiento de la Casa de Orange, no se siguió la tendencia parcelaria que caracterizó el Catastro que ordenó levantar Guillermo el Conquistador, la tendencia renovadora de este Catastro únicamente se fijó en señalar el límite de cada término comunal. Con posterioridad se han expedido leyes que relacionan el Catastro con el Registro Territorial (56).

En España durante el reinado de Felipe II, en el año 1575 se ordenó a don Pedro Esquivel, profesor de matemáticas de la Universidad de Alcalá de Henares, que levantara el mapa general de España. El citado maestro cumplió su cometido verificando una descripción de todos los pueblos y tierras. Durante el reinado de Fernando VI se intentó sin éxito organizar el Catastro. En el Reglamento Tributario de 18 de diciembre de 1846 se consignaron disposiciones que tendían a la organización del Catastro (57).

(52) *Ibid.*

(53) *Ibid.*

(54) *Ibid.*

(55) *Ibid.*

(56) *Ibid.*, págs. 143 y 144.

(57) *Ibid.*, pág. 144.

Cuando en 1895 se dio principio por vía de ensayo a los trabajos agromónicos en España, se trató nuevamente de la organización del Catastro y con este objeto se expidió la Ley de 24 de agosto de 1896, ampliada en la Ley de 27 de marzo de 1900, comprende al Catastro en los aspectos descriptivo y fiscal, expresando las riquezas rústicas, urbanas y pecuniarias. El 23 de marzo de 1906 se expidió la Ley que establece el Catastro Parcelario en España, la que en la actualidad rige con las reformas introducidas por leyes que se refieren a la contribución territorial con que el Estado grava a la propiedad inmueble (58).

En los Estados Unidos de Norteamérica se ha establecido que por cada concesión de tierras que verifique el Estado, se levante un plano del terreno para que se realice la inscripción en el Libro Territorial. En el plano se indicará los fundos colindantes y el perímetro superficial de la finca. El asiento de inscripción contendrá los nombres de los concesionarios y de los colindantes y la especie de cultivo que se produce en la finca rústica. Con todos los datos referidos se confecciona el Catastro que funciona anexo al Registro (59).

En Italia también se expidieron muchas leyes sobre la organización del Catastro, entre ellas se citan las de 1886 y 1931, que mandan organizar el Catastro geodésico y a pesar de los muchos años transcurridos no se ha llegado a terminar, habiéndose invertido más de 200 millones de liras (60).

En el Perú, hasta la fecha, no ha podido llevarse a cabo el Catastro Territorial. Con esta finalidad se han expedido la Resolución Suprema, número 278, de 23 de abril de 1926, Decreto Supremo de 30 de octubre de 1942, que crea la Planoteca Nacional, y el Decreto Supremo número 1490, de 21 de marzo de 1942, que faculta a la Superintendencia de Contribuciones para encomendar al Servicio Aerofotográfico Nacional del Ministerio de Aviación, la preparación del Plano Aerofotográfico Nacional del Ministerio de Aviación, la preparación del plano aerofotográfico que servirá de base para la confección del Catastro de la propiedad rústica y urbana (61).

Merece citarse como antecedentes del Catastro en el país, los trabajos del Ingeniero Ricardo TIZÓN Y BUENO, quien levantó el plano catastral de la propiedad urbana del Distrito de la Victoria, de la provincia de Lima; el Proyecto de Catastro Urbano que presenta el doctor M. ÁLVAREZ DE LA TORRE, laborioso y competente ex Registrador de la Propiedad Inmueble del Tercer Distrito de Lima (62).

(58) *Ibid.*

(59) *Ibid.*

(60) *Ibid.*

(61) *Ibid.*

(62) *Ibid.*, págs. 144 y 145.

XI. CATASTRO PARCELARIO

Este Catastro consiste en el levantamiento de plano *de cada inmueble*, aplicando métodos científicos por personal especializado, haciendo constar no sólo las medidas perimétricas sino la naturaleza del terreno y las especies de cultivo (63).

La reunión de los planos de las fincas sirve para la realización del Catastro nacional (64).

El Catastro Parcelario Predial representa el grado más avanzado de perfección en la organización catastral, porque no se trata de levantar un simple plano de topografía general, amillaramiento, sino de la identificación de la propiedad en sus mínimos detalles (65).

En el aspecto jurídico, la característica esencial de este Catastro consiste en que el derecho del propietario del inmueble se perfecciona con la delimitación contradictoria de los colindantes. En efecto, el levantamiento del plano requiere la citación de los vecinos con la intervención de la autoridad competente (66).

En cuanto a la topografía, se fijan las relaciones geométricas exactas dentro de estrechos límites, considerando los elementos topográficos de la limitación del inmueble y los trigonométricos de orden superior. Estas medidas deben mantener correlación con el Catastro General de la región; esto significa que debe existir correlación entre el Catastro General de la región con el Catastro Particular o Especial del inmueble (67).

En el aspecto fiscal, el Catastro representa un grado superior de control por parte del Estado a fin de distribuir en forma equitativa los impuestos sobre la propiedad inmueble, después de haberse verificado la tasación efectiva de la riqueza del predio en relación con el valor de las especies de cultivo que se producen, y si es urbano la finalidad a que está dedicado (68).

En este último párrafo se hace referencia a la propiedad inmueble, sin embargo, el Catastro no es para todos los bienes inmuebles, sino sólo para los predios, tales como terrenos, contrucciones, estadios, edificios, casas, departamentos, oficinas, consultorios, entre otros.

(63) *Ibid.*, pág. 146.

(64) *Ibid.*

(65) *Ibid.*

(66) *Ibid.*

(67) *Ibid.*

(68) *Ibid.*

XII. CONVENIENCIA DEL CATASTRO

Los positivos beneficios que representa el Catastro, la función importante en el orden de los derechos privados se advierte, cuando se le considera como un medio eficaz para completar la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin Catastro el Registro es imperfecto porque no asegura la realidad física del inmueble, sólo se refiere a que se ha inscrito una finca con determinada extensión superficial dentro de los linderos que se indican (69).

La minuciosa descripción de las parcelas de tierras inscritas en el Registro, comprobadas en su existencia por el Catastro, asegura el dominio sobre el bien por la identificación entre el asiento y el título, produciendo la transformación del título literal en título real (70).

En el orden civil ofrece el Catastro seguridad en las relaciones jurídicas entre los particulares, facilitando la contratación sobre bienes inmuebles. Este hecho está perfectamente comprobado en los países donde la propiedad inmueble está catastrada, aparte de la rapidez en las transferencias de los bienes raíces, los litigios sobre ellos son menos comunes porque los derechos de los propietarios quedan esclarecidos y asegurados contra el fraude y la mala fe (71).

Los contratos de compra-venta de inmuebles catastrados confirman la existencia de la finca perfectamente identificada y el nombre del titular del dominio. Con estos elementos fácilmente se establece la denominada «cédula catastral» del Sistema Torrens, que representa la perfección del régimen inmobiliario (72).

El Catastro tiende a dar mayor facilidad y seguridad al crédito territorial porque el propietario adquiere préstamos de dinero en condiciones más ventajosas. Es necesario que el crédito acuda donde el propietario, a fin de aumentar la producción de las tierras, lo cual beneficia al dueño, a la sociedad y al Estado (73).

En su aspecto fiscal el Catastro permite la distribución del impuesto que grava la tierra en relación con la riqueza que representa la producción del predio; de este modo la tributación que debe abonar el propietario tiene base firme (74).

También se puede apreciar en el Catastro la nota relevante de carácter nacionalista, cuando advierte al Estado la riqueza de las tierras y su diversi-

(69) *Ibid.*

(70) *Ibid.*

(71) *Ibid.*, págs. 146 y 147.

(72) *Ibid.*, pág. 147.

(73) *Ibid.*

(74) *Ibid.*

dad de cultivos facilitando la orientación de las actividades individuales en el sentido de aprovechar y fomentar la actuación de la riqueza del país (75).

El Catastro, en cuanto representa la topografía del país, es instrumento muy útil para la defensa nacional, porque señala los accidentes del terreno que tienen valor apreciado en la estrategia militar (76).

Se señala como inconveniente para llevar a cabo el Catastro el elevado costo y el mucho tiempo que la obra demanda y la falta de personal especializado. Empero, estos obstáculos no son insalvables y el mucho dinero que se invierte en la confección del Catastro resulta exiguo para los beneficios que reportan al propietario, a la sociedad y al Estado. Después de todo, la realización del Catastro no constituye carga para el Estado sino para el propietario que tiene la obligación de solventar estos gastos (77).

XIII. FINALIDAD DEL CATASTRO

Toda institución jurídica tiene una finalidad, la cual es necesario tener en cuenta para un mejor estudio, en tal sentido el Catastro tiene una finalidad, la cual es conveniente estudiar.

Precisa Guillermo CABANELLAS que el Catastro, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éste en parcelas, por conveniencias técnicas, tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad (78).

Según este autor, el Catastro tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, para lograr que sirva eficazmente para aplicaciones jurídicas entre otras, y también tiene como finalidad el equitativo reparto del impuesto territorial conocido en el Estado peruano como impuesto predial.

XIV. CONTENIDO DEL CATASTRO

Guillermo CABANELLAS afirma que el Catastro comprende tanto la numeración y descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales,

(75) *Ibid.*

(76) *Ibid.*

(77) *Ibid.*

(78) CABANELLAS, *ob. cit.*

pertenencias mineras, solares, edificios y salinas, como la expresión de las superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad territorial, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones (79).

XV. DELIMITACIÓN DEL TEMA INVESTIGADO

Existen diversas clases de Catastros, entre los cuales destaca el Catastro Minero, y en el presente trabajo serán materia de estudio los principales Catastros existentes en el comparado.

En tal sentido no será materia de estudio sólo el Catastro Minero, el cual puede ser tomado como punto de referencia en parte para elaborar un Catastro Registral.

XVI. REQUISITO PARA ELABORAR UN CATASTRO

Para que exista Catastro es necesario que exista un presupuesto, sin el cual no se puede tener un Catastro.

Es decir, para la existencia de Catastro es necesario tener en cuenta el factor económico o presupuestario.

Si no existe un presupuesto adecuado, los proyectos sobre Catastro tienden a fracasar.

Son pocas las personas en nuestro medio que conocen de este requisito del Catastro.

XVII. CLASES DE CATASTROS

Cuando se estudian las distintas instituciones es necesario estudiar sus diferentes clases.

Por lo cual en lo referido a Catastro debemos precisar que existen los siguientes: Jurídicos (de las Oficinas Registrales y de Minería), y Administrativos (Municipales y del Ministerio de Agricultura, que lleva el Catastro de algunos predios rurales).

Para Raúl CHANAMÉ ORBE, el Catastro Minero es padrón estadístico, por el cual se puede ubicar con previsión todos los terrenos y denuncios mineros existentes en el país, con lo cual se facilita la determinación de los derechos

(79) *Ibid.*

que puedan alegarse sobre cada una de aquellas porciones de tierra; para ello se elabora un censo en el que se ordena e identifica con claridad a los propietarios respectivos (80).

La segunda clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Catastros de Bienes Urbanos y Catastros de Bienes Rústicos.

La tercera clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Catastros Totales y Parciales.

La cuarta clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Catastro Confiable y no Confiable.

La quinta clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Catastros Nacionales, Registrales y Municipales.

La sexta clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Efectos Civiles, Municipales y Jurídicos.

La séptima clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Manuales y Computarizados.

La octava clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Catastros con ingresos propios y Catastros con apoyo financiero.

La novena clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Catastros Centralizados y Catastros Descentralizados.

La décima clasificación del Catastro es la que clasifica a los Catastros en Registrales y Extrarregistrales.

XVIII. INFORMÁTICA Y CATASTRO

La informática jurídica hace que el Derecho sea más fácil de estudiarlo y aplicarlo, en tal sentido, en lo referido al Catastro, se puede implementar el mismo sólo en base a planos o también en base a programas informáticos que faciliten el trabajo, es decir, que faciliten la confección del Catastro.

XIX. PLANOS Y CATASTRO

Cuando se quiere hacer un Catastro o ya existe Catastro, todos los planos presentados deben estar a una misma escala, es decir, en este caso no se deben admitir planos a escalas diferentes.

(80) CHANAMÉ ORBE, *ob. cit.*

XX. CATASTRO EN EL DERECHO CODIFICADO

El Derecho y el Derecho Positivo se divide en dos grandes ramas, que son el Derecho Codificado y el Derecho no Codificado. El Derecho Codificado es el que se encuentra reunido en los Códigos, como el Código Civil, Código Procesal Civil, Código Penal, Código de Procedimientos Penales, Código del Medio Ambiente, entre otros.

El Derecho Codificado peruano no regula el Catastro.

Por ejemplo, el Código Civil peruano de 1984 no regula el Catastro.

XXI. CATASTRO EN EL DERECHO NO CODIFICADO

El Derecho y el Derecho Positivo se divide en dos grandes ramas, que son el Derecho Codificado y el Derecho no Codificado. El Derecho no Codificado es el que no se encuentra agrupado en Códigos, en tal sentido es Derecho no Codificado el reunido en Leyes, Resoluciones Supremas, Decretos Supremos, Reglamentos Registrales, Directivas Registrales, entre otros cuerpos legislativos.

El Derecho no Codificado peruano regula el Catastro.

Por ejemplo, el Catastro minero es regulado por la Ley del Catastro Minero Nacional contenida en la Ley 26615, publicada el 25-05-96, la cual es Derecho no Codificado.

Además hay que tener en cuenta el artículo 44 del Decreto Supremo 007-85-VC, que también es Derecho no Codificado.

También es Derecho no Codificado el artículo 5 del Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT, aprobado por Decreto Supremo número 002-2000-AG.

Igualmente es Derecho no Codificado la Directiva número 08-2004-SUNARP-SN, sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del área de Catastro, aprobada por la Resolución número 296-2004-SUNARP-SN y publicada en el Diario Oficial *El Peruano* el 05-07-2004.

La última norma peruana de Derecho no Codificado, pero que es muy importante, es la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios contenida en la Ley 28294, publicada el 21-07-2004.

En la segunda Disposición Final de esta última Ley citada se establece que el Poder Ejecutivo reglamentará dicha Ley en un plazo no mayor de 120 días hábiles a partir de su publicación. Por lo cual debemos precisar que de aprobarse este Reglamento, el mismo será también Derecho no Codificado.

También es Derecho no Codificado el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario Española.

Además es Derecho no Codificado la Ley Nacional de Catastro Argentina, Ley 20440.

También respecto a Argentina es necesario tener en cuenta la Ley de Catastro Territorial, Ley 10707, de la provincia de Buenos Aires.

Además son normas no codificadas las siguientes:

La Ley de Catastro de Yucatán (México).

La Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes (México).

Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California de 1994 (México).

Ley de Catastro del Estado de Campeche (México).

Ley General del Catastro y la Información Territorial de Coahuila de Zaragoza (México).

Ley General de Catastro de Durango (México).

Ley del Catastro Municipal de Guerrero (México).

Ley de Catastro del Estado de Chihuahua (México).

Ley de Catastro de Colima (México).

Ley de Catastro Municipal de Jalisco (México).

Ley de Catastro de Michoacán de 1996 (México).

Ley de Catastro para el Estado de Querétaro.

Ley de Catastro de Quintana Roo (México).

Ley de Catastro de Sinaloa (México).

Ley de Catastro de Tamaulipas (México).

Reglamento de Catastro de Hermosillo (Sonora-México).

No son todas las normas no codificadas, pero hemos citado varias para tener una idea clara de la importancia del Derecho no Codificado en este tema.

XXII. ÁREA DE CONOCIMIENTO

Cuando se estudian temas jurídicos es necesario, para que el estudio sea serio, que se determine qué ramas del Derecho es necesario estudiar.

El área de conocimiento es el Derecho Registral, Notarial, Minero, Agrario, Administrativo, Penal, Municipal, Tributario, Procesal Civil, Civil y Urbanístico.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Registral, porque el Catastro puede ser registral, y existen algunas normas registrales que regulan el Catastro.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Notarial, porque el Catastro es formado además por títulos notariales, los cuales son regulados por la Ley del Notariado.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Minero, porque existe un Catastro Minero, el cual es regulado por la Ley del Catastro Minero Nacional.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Agrario, porque el PETT tiene a su cargo un Catastro Rural.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Administrativo, porque el Catastro puede ser jurídico o administrativo. Por ejemplo, en España el Catastro es administrativo. Igualmente en el Estado peruano los Catastros Municipales son administrativos, a los cuales son de aplicación las normas contenidas en la Ley del Procedimiento Administrativo General. Sin embargo, debemos precisar que los Catastros a cargo de las Oficinas Registrales no son Catastros Administrativos, sino Jurídicos.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Penal, porque cuando se confecciona un Catastro pueden cometerse delitos, los cuales son regulados por el Código Penal peruano de 1991.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Municipal, porque existen Catastros a cargo de las Municipalidades a que hace referencia el artículo 44 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente aprobado por Decreto Supremo número 007-85-VC.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Tributario, porque en algunas ocasiones el Catastro es tomado en cuenta para el impuesto predial.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Procesal Civil, porque en algunas ocasiones es necesario un proceso judicial respecto de determinado predio para agregarlo al Catastro Registral o para modificar su contenido.

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Civil, porque cuando se confecciona el Catastro resulta importante estudiar el Código Civil peruano de 1984 en lo referido a derechos reales (tales como propiedad, posesión, usufructo, entre otros) y también en lo referido a algunos derechos personales (tales como arrendamientos y contratos de opción y leasing, entre otros).

Cuando estudiamos el Catastro es necesario estudiar el Derecho Urbanístico, porque para la confección del Catastro es necesario tener en cuenta la Ley de Habilitaciones Urbanas, contenida en la Ley 26878 publicada el 20-11-97 y su reglamento contenido en el Decreto Supremo número 011-98-MTC publicado el 05-06-98.

XXIII. FUNCIÓN DEL CATASTRO REGISTRAL

El Catastro Registral evita la doble inmatriculación de un mismo predio o finca en el Registro de Predios (el Registro de Predios comprende el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial y Sección Especial de Predios Rurales).

También tiene como función evitar la superposición de predios.

XXIV. PROCESOS JUDICIALES Y CATASTRO

Para algunos procesos judiciales son necesarios determinados informes, por lo cual debemos hacer referencia a los informes que efectúa el Catastro.

El Catastro es necesario que informe en algunos procedimientos judiciales, como son el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, títulos supletorios, rectificación de áreas y linderos, y deslinde.

Es decir, los Juzgados Civiles y otros Juzgados, en caso de recusación, deben solicitar informe al Catastro Registral, el cual debe ser expedido por el Jefe de la Oficina de Catastro competente.

XXV. DUPLICIDAD DE PARTIDAS

El Catastro Registral evita la duplicidad de partidas en el Registro de Predios y también sirve como un mecanismo para detectar predios sobre los cuales existe duplicidad de partidas.

Sin embargo, la duplicidad de partidas no sólo puede existir en el Registro de Predios, sino también en otros registros como el Registro de Propiedad Vehicular, Mandatos y Poderes, Sucesiones Intestadas, Testamentos, entre otros. En tal sentido, la duplicidad de partidas no sólo puede existir en los Registros de Bienes.

El Reglamento General de los Registros Públicos de 2001 regula el procedimiento a seguir en caso de detectarse la duplicidad de partidas del artículo 56 al 63.

El artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, número 195-2001-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial *El Peruano* el 23-07-2001, precisa que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de dicho Reglamento. Además establece que se considera

también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

El artículo 57 del mismo Reglamento establece que, advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución, debidamente motivada, dispondrá la ejecución por parte del Registrador competente de las acciones previstas en los artículos siguientes. También establece que el cierre de partidas que pudiera derivarse de la ejecución de dicha Resolución tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicitar la existencia de la duplicidad y, en caso de derechos compatibles, rectificar la duplicidad registral. Dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

El artículo 58 regula el procedimiento a seguir cuando las partidas registrales son idénticas.

El artículo 59 regula el procedimiento a seguir cuando existen partidas registrales con inscripciones compatibles.

El artículo 60 regula el procedimiento a seguir cuando existen partidas registrales con inscripciones incompatibles.

En este último caso procede la oposición al cierre, la cual se encuentra regulada en el segundo párrafo del artículo 60 y en el artículo 61.

El artículo 62 regula la registración en partidas duplicadas.

El artículo 63 regula la superposición parcial y eventual desmembración.

Es decir, este Reglamento Registral es bastante detallado en cuanto al procedimiento a seguir cuando se detecta duplicidad de partidas.

La duplicidad de inscripciones se encontraba regulada en el artículo 171 del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1967. Este Reglamento fue abrogado por la Tercera Disposición Final del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos de 2001.

El abrogado Reglamento General de los Registros Públicos, a que se hace referencia en el párrafo anterior, dedicaba sólo un artículo a la duplicidad de inscripciones, artículo que no era muy detallado.

Por lo cual, efectuando una microcomparación jurídica interna, podemos determinar que el vigente Reglamento General de los Registros Públicos de 2001 es más detallado al momento de regular la duplicidad de partidas, que el abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1967.

En el Derecho Positivo peruano no existe Ley Hipotecaria ni Reglamento Hipotecario, pero sí existen varios Reglamentos Registrales, los cuales se clasifican en Reglamento General y en Reglamentos Registrales Especiales.

XXVI. REGISTRO AL CUAL SE APLICA

El Catastro funciona sólo con el Registro de Predios, en tal sentido no se puede organizar un Catastro para otros Registros, aún en el caso que se trate de otros Registros de Bienes. Por lo cual podemos afirmar que no se puede organizar un Catastro para los vehículos, embarcaciones pesqueras, buques, naves, aeronaves, participaciones sociales, etc.

XXVII. EL PAGO DE TRIBUTOS

El Catastro Registral, que es un Registro Jurídico, no tiene como función controlar el pago de algunos tributos, es decir, su contenido sólo debe servir para evitar la doble inmatriculación.

Sin embargo, los Catastros Municipales tienen, entre otras finalidades, controlar el pago de tributos, como es el impuesto predial regulado por el Decreto Legislativo 776 y normas modificatorias.

XXVIII. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES

Cuando se estudia una institución jurídica es conveniente estudiar los antecedentes legislativos nacionales.

La norma que motiva la presente investigación es la Ley Peruana 28294, por lo cual se tomará como referencia dicha Ley.

La Ley Peruana 28294, que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios publicada el 21-07-2004, tiene como antecedentes legislativos nacionales a las siguientes normas: el artículo 44 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente aprobado por Decreto Supremo número 007-85-VC; la Ley de Catastro Minero Nacional contenida en la Ley 26615; el artículo 5 del Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT aprobado por Decreto Supremo número 002-2000-AG; la Directiva número 08-2004-SUNARP-SN, sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del área de Catastro, aprobada por Resolución número 296-2004-SUNARP-SN; el DS 002-89-JUS; los artículos 9 y 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y el DS 008-2000-MTC, principalmente.

XXIX. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS EXTRANJEROS

Cuando se estudia una institución jurídica es conveniente estudiar los antecedentes legislativos extranjeros.

Resulta complejo determinar qué antecedentes legislativos extranjeros existen sobre determinado tema, porque es más difícil estudiar el Derecho Positivo extranjero que el Derecho Nacional.

Sin embargo, se estudiará el Catastro en algunos otros Estados, lo cual servirá para tener una más clara idea del Catastro.

En Argentina es necesario el estudio de la Ley 20440, de 22 de mayo de 1973; en Costa Rica, la Ley 6545, de 13 de marzo de 1981, y en España el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario de 2004, aprobado por Real Decreto Legislativo de 1/2004, de 5 de marzo de 2004.

En cuanto a Derecho alemán, hay que tener en cuenta el Decreto sobre Introducción del Catastro como inventario oficial del 23 de enero de 1940 y la Ley de Reordenación de 3 de julio de 1934, que trata de lograr un Catastro único en Alemania. En Australia y en Suiza también hay legislación sobre el Catastro.

Además en otros Estados existe también legislación sobre Catastro, destacando especialmente la legislación de México.

Es decir, si efectuamos un estudio de Derecho Comparado podemos determinar que el Derecho Positivo del Estado peruano no es el único ni el primero que regula el Catastro.

XXX. ANTECEDENTES DOCTRINARIOS PERUANOS

Cuando se estudia un tema jurídico es conveniente tomar en cuenta los antecedentes doctrinarios peruanos.

Existe una tesis en Derecho sobre el Catastro, la cual titula *El Catastro como mecanismo de completar la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble*, cuya autora es Consuelo ELGUERA LEÓN.

Además existen otras dos tesis de Derecho sobre el Catastro que aparecen en la biblioteca de la San Marcos.

También existen los trabajos de Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, el trabajo de Eugenio Alberto GAETE GONZALES y el trabajo de Juan MORALES GODO y Pedro ALAMO HIDALGO.

Además es necesario tener en cuenta las otras fuentes de información nacionales consultadas, entre los cuales destacan diccionarios y el trabajo de Bernardo PARDO MÁRQUEZ.

XXXI. ANTECEDENTES DOCTRINARIOS EXTRANJEROS

Cuando se estudia un tema jurídico es conveniente tomar en cuenta los antecedentes doctrinarios extranjeros.

No se ha tenido a la vista muchos trabajos extranjeros sobre el Catastro, sin embargo se han consultado diccionarios extranjeros.

En el tratado de ROCA SASTRE encontramos información sobre el Catastro.

XXXII. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CATASTRO

El Catastro no debe abarcar todo el territorio de un Estado, sino sólo a los territorios cuyo valor compense elaborar el Catastro.

En tal sentido es normal que el Catastro no abarque a todo el territorio, sino generalmente sólo a las áreas habitadas.

XXXIII. RESPONSABLE DEL CATASTRO

El Catastro debe funcionar a cargo de un ingeniero civil o arquitecto, los que elaboren el Catastro en base a los planos existentes en el Registro.

Es decir, en cada oficina registral tiene que laborar un arquitecto o un ingeniero civil.

XXXIV. CATASTRO COMO DOCUMENTO COMPLEJO

Es un documento complejo de mucha responsabilidad que sirve para no duplicar la partida registral, en tal sentido, el Catastro no puede estar a cargo del propio registrador.

Para que pueda funcionar un Catastro es necesario que sea implementado en todas las oficinas registrales, por ejemplo, si se implementa el Catastro en la Zona Registral con sede principal en Ica, debe existir oficina de Catastro en todas sus oficinas registrales. En tal sentido, en este ejemplo debe existir oficina de Catastro en las Oficinas Registrales de Ayacucho, Ica, Huancavelica, Pisco, Nasca, Chíncha, Huanta y Andahuaylas.

XXXV. ZONAS REGISTRALES QUE CUENTAN CON CATASTRO

Tenemos conocimiento que en el Estado peruano existen Catastros muy avanzados en la Oficina Registral de Lima y Callao y en la Oficina

Registral de Arequipa, pero sólo el primero de estos es considerado como confiable.

XXXVI. LA IMPORTANCIA DE LOS PLANOS EN LAS INMATRICULACIONES

Es decir, si una registración se ha efectuado sin planos, en dicha situación dicho predio no puede ser incluido al Catastro, ya que para que estos predios sean agregados al Catastro se tiene que seguir un proceso judicial de rectificación de áreas y linderos y/o deslinde.

XXXVII. FACTIBILIDAD DE HACER UN CATASTRO

Es conveniente precisar que para algunos el Catastro es fácil de realizar, lo que no es correcto, ya que elaborar el Catastro es un proceso complejo, porque no todos los predios inmatriculados tienen en sus títulos archivados planos, e incluso los planos utilizados han sido faccionados en escalas diferentes.

Sin embargo, la finalidad del Catastro no sólo está destinada a controlar los predios ya inmatriculados, sino también los predios que recién se van a inmatricular, en tal sentido es un elemento esencial para el Registrador y Tribunal Registral.

XXXVIII. DISCREPANCIA DE INFORMACIÓN

Puede existir discrepancia entre título archivado y Catastro, supuesto en el cual debemos hacer referencia a la solución correspondiente.

Cuando existe discrepancia entre el título archivado y el Catastro, prima el primero.

Es decir, para primar el título archivado, a que éste modifica el Catastro pero el Catastro no puede modificar el título archivado, salvo que se adopte por otra solución en el Derecho Positivo peruano, lo cual es necesario consagrar en el Derecho Positivo de cada Estado.

XXXIX. SISTEMA DEL FOLIO REAL

Existen diversas clasificaciones de los sistemas registrales, sin embargo, sólo nos corresponde estudiar el sistema registral de folio real, el cual se opone al sistema registral del folio personal.

Es decir, la clasificación de los sistemas registrales que debemos estudiar ahora, es la que clasifica a los sistemas registrales en sistemas registrales en los cuales se aplica el folio real y sistemas registrales en los cuales se aplica el folio personal.

Sin embargo, debemos delimitar nuestro estudio, en tal sentido es preciso dejar constancia que sólo estudiaremos el sistema del folio real y no el sistema del folio personal.

En el Estado peruano, el sistema del folio real se aplica a los Registros de Bienes, y el sistema del folio personal se aplica a los Registros de Personas.

El sistema del folio real consiste en abrir una partida registral por cada inmueble o por vehículo u otro bien. Pero cuando estudiamos las partidas registrales de sociedades cuyo capital corre dividido en participaciones sociales, no se aplica en dicho supuesto el sistema del folio real, sino el sistema del folio personal, porque en dicho supuesto hay que tener en cuenta que dichas partidas registrales también funcionan como registros de personas que son las personas jurídicas.

Sin embargo, en el presente caso corresponde sólo estudiar el sistema del folio real en el Registro de Predios.

En tal sentido debemos precisar que el sistema del folio real establece que se aperture una partida registral por cada terreno, departamento, casa, oficina, estadio, entre otros predios o fincas.

Es decir, si se aperturan dos o más partidas registrales por un mismo predio, se viola el sistema del folio real, supuesto en el cual se duplica la partida registral y serían de aplicación las normas del Reglamento General de los Registros Públicos peruano de 2001 sobre duplicidad de partidas registrales.

Aplicando el sistema del folio real podemos determinar que toda registración referida a un predio debe ser realizada en la misma partida registral, por ejemplo, debe registrarse en la misma partida registral los embargos, las demandas, otras medidas cautelares, hipotecas, servidumbres, otros derechos reales, traslaciones de dominio, algunos derechos personales como el arrendamiento, el leasing, el contrato de opción, etc.

Es decir, todos estos actos mencionados deben registrarse en la misma partida registral que se abrió para el predio.

Cuando se abre más de una partida registral para un mismo predio, se denomina duplicidad de partidas o pluralidad de folios, sin embargo, la denominación más conocida es la primera, es decir, la denominación más conocida es la duplicidad de partidas, pero debemos precisar que esta denominación sólo comprende a la apertura de dos partidas registrales cuando corresponde aperturar una sola partida registral y no cuando se ha aperturado más de dos partidas registrales.

XL. CATASTRO EN ARGENTINA

En cuanto a la República Argentina es necesario tener en cuenta que es un Estado compuesto por varios Estados, por lo cual su legislación es diferente en cada Estado. Sin embargo también existen leyes nacionales, las cuales son de aplicación en toda la República Argentina, como es la Ley Nacional de Catastro contenida en la Ley 20440 de 22-05-73.

Esta Ley establece en su artículo 1 que los Catastros Territoriales de cada provincia, de la Capital Federal y del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida Argentina e Islas del Atlántico Sud reunirán, registrarán y ordenarán información relativa a las cosas inmuebles existentes en los respectivos territorios, con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las leyes locales:

Determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida.

Establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo.

Conocer la riqueza territorial y su distribución.

Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos nacionales y locales.

En su artículo 2 precisa que las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los Catastros Territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliaria catastral.

En el artículo 3 establece que el poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las leyes locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a)* Practicar de oficio actos de levantamiento territorial.
- b)* Registrar actos de levantamiento territorial.
- c)* Velar por la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales.
- d)* Exigir declaraciones juradas a los propietarios y ocupantes de inmuebles.
- e)* Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o cualquier otro acorde con las finalidades de esta Ley.
- f)* Expedir certificaciones.
- g)* Ejecutar la Cartografía Catastral de la Jurisdicción.
- h)* Formar el Archivo Histórico Territorial.

En su artículo 4 establece que la división territorial en zonas, la determinación de clases de parcelas, de acuerdo con su ubicación y destino, las normas para el ordenamiento territorial y la nomenclatura catastral correspondiente se establecerán por las leyes locales.

En cuanto a la provincia de Buenos Aires, la Ley 10.707, de 27 de octubre de 1988, de 88 artículos, establece en su artículo 1 que el Catastro Territorial de la Provincia es el Registro del Estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida, y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la provincia, con las siguientes finalidades:

- Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble.

- Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o a la posesión ejercida.

- Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia.

- Conocer la riqueza territorial y su distribución.

- Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación de tributación inmobiliaria y la acción de planeamiento.

- Establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario.

- Determinar la valuación parcelaria.

- Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la no declaración del hecho imponible, controlando la incorporación y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas.

- Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.

Esta misma norma establece en su artículo 2 que el poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- Practicar de oficio actos de relevamiento territorial con fines catastrales.

- Determinar de oficio estados parcelarios.

- Registrar los estados parcelarios y la documentación que les da origen.

- Exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles.

- Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley.

- Expedir certificaciones, controlar e informar sobre la multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio.

- Ejecutar la cartografía parcelaria de la provincia, llevando el Registro Gráfico.

Autorizar y ejercer el control de las divisiones del dominio por el régimen de Propiedad Horizontal.

Velar por la conservación de marcas y mojones de delimitación parcelaria.

Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelaria.

Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la localización de las parcelas.

Interpretar las normas que regulen la materia.

La norma citada establece en su artículo 3 que la Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia valuatoria. A dichos fines deberá realizar, controlar y mantener actualizado el Catastro Territorial, ejerciendo el poder de policía inmobiliario catastral.

XLI. CATASTRO EN COSTA RICA

En cuanto a Costa Rica es necesario precisar que la Asamblea Legislativa dictó la Ley número 6545, el 13 de marzo de 1981, denominada Ley del Catastro Nacional, la cual fue sancionada por el Presidente de la República el 25 de marzo del mismo año.

Dejando constancia que esta Ley facultó al Poder Ejecutivo para la reglamentación respectiva, la cual se hizo mediante Decreto Ejecutivo número 13607-J, de 25 de mayo de 1982, con el Título de Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

XLII. CATASTRO EN EL SALVADOR

En la página web <http://www.cnr.gob.sv/Catastro.asp?n=0> se precisa sobre el Catastro en El Salvador, lo siguiente:

El Estado está obligado a velar por obtener la correcta localización de los inmuebles en todo el país, estableciendo sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, nomenclatura y demás características que conforman la actividad catastral del país, es así como la Dirección de Catastro se une al esfuerzo institucional, colaborando a brindar seguridad jurídica a los salvadoreños por medio de las transacciones que se realizan en torno al derecho de propiedad inmobiliaria en cumplimiento de su mandato legal.

Desde la creación del *CNR*, el Catastro ha logrado avances significativos, ya que el constante apoyo de las autoridades superiores y el acceso a los

adelantos tecnológicos han permitido crear sistemas de información digitales que ofrecen un eficiente mantenimiento de los mapas catastrales del país, ya que concentra en dichos sistemas los datos gráficos y alfanuméricos de cada una de las parcelas y sus propietarios en las que se encuentran distribuidos todo el territorio nacional.

Nuestros productos nos facilitan mostrar a los diversos sectores de la sociedad que la información que tenemos disponible coadyuva a la ejecución de proyectos en áreas tales como la planificación urbana, medición de inmuebles y a la transferencia de los derechos de la propiedad a través de productos y servicios como la ubicación catastral, listado de propietarios, planos catastrales, mapas municipales y otros.

XLIII. CATASTRO EN ESPAÑA

En España existe la Dirección General del Catastro.

En España, la norma aplicable es el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario de 2004, aprobado por Real Decreto Legislativo de 1/2004, de 5 de marzo.

En el numeral 1 del artículo 1 de esta norma se precisa que el Catastro Inmobiliario es un Registro Administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, tal y como se definen en dicha Ley.

En el numeral 2 del artículo 1 de la misma norma se establece que dicha Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

En el numeral 1 del artículo 2 de la misma norma se refiere que la información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio en los términos previstos en el Título VI.

En el numeral 2 del artículo 2 de la misma norma se precisa que lo dispuesto en dicha ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho Registro.

Sobre el Catastro hay que tener en cuenta la norma a que se hace referencia en la Revista *Catastro Actualidad*, número 8, de febrero de 2002.

En dicha revista se precisa lo siguiente:

Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas, Fiscales y del Orden Social, crea la figura del «dato catastral protegido», categoría que incluye el «nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro como titulares o sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como el valor catastral y los valores del suelo y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados».

Esta norma regula el régimen jurídico del acceso a los datos catastrales bajo la perspectiva del derecho fundamental a la protección de datos y determina que sólo podrán acceder a los datos protegidos los titulares catastrales o sus representantes legales y aquellas personas que la Ley enumera, al reconocer en ellas la existencia de un interés legítimo y directo en virtud de su especial posición jurídica.

Pero junto a la protección de este derecho fundamental, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, contempla supuestos donde esta protección decae, al exigirle el cumplimiento de los fines que corresponden a la Hacienda Pública y a la propia configuración de los Catastros Inmobiliarios, como base de datos utilizable tanto por la Administración del Estado como por la Autonómica y la Local, ya que un derecho constitucionalmente protegido, como el de la intimidad, puede «ceder ante intereses constitucionalmente relevantes, siempre que el recorte que aquél haya de experimentar se revele como necesario para lograr el fin legítimo previsto, sea proporcionado para alcanzarlo y, en todo caso, sea respetuoso con el contenido esencial del derecho» (sentencia del Tribunal Constitucional 292/2000).

Con este tratamiento se garantiza que los Ayuntamientos podrán seguir accediendo a este tipo de datos.

Además precisa el siguiente como un nuevo supuesto de exención del pago de la Tasa por Inscripción Registral.

La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas, Fiscales y del Orden Social, mantiene los mismos supuestos de exención vigentes hasta ahora, a los que añade uno nuevo cuando quienes soliciten la inscripción catastral lo efectúen mediante la presentación de declaraciones elaboradas con el programa informático de ayuda PADECA, suministrado por la Dirección General del Catastro y destinado a cumplir una función similar a la que realiza el programa PADRE en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

XLIV. CATASTRO EN ALEMANIA

Rubén GUEVARA MANRIQUE precisa que el Sistema Registral alemán se sustenta en dos principios fundamentales: el Catastro y el Registro Territorial; el primero representa el aspecto físico de la propiedad, o sea, la des-

cripción material de la tierra, y el segundo, revela el aspecto jurídico de la propiedad (81).

Pau PEDRÓN, citado por José María CHICO Y ORTIZ, señala que respecto al sistema registral alemán hay que tener en cuenta, respecto del Catastro, el Decreto sobre Introducción del Catastro como inventario oficial de 23 de enero de 1940 (82).

Precisa José María CHICO Y ORTIZ, respecto de este sistema registral, que:

«En cada registral las fincas deben individualizarse en toda exactitud. Favorece esta exigencia la existencia de un buen Catastro no único, sino diversos en los diferentes Estados Federales, debiendo designarse las fincas según inventario oficial. La Ley de Reordenación del Instituto Topográfico, de 3 de julio de 1934, trata de lograr un Catastro único. Desde el año 1979 se está trabajando para implantar el “sistema EDV” (elektronische Datennverarbeitung, o empleo mecánico de datos), que pretende lograr un “banco de datos inmobiliarios”, que puede suponer una plena integración de Catastro y Registro» (83).

En el sistema registral alemán es necesario destacar que el Registro se confía a un Juez Inmobiliario (84).

ROCA SASTRE precisa que existe en el sistema registral alemán íntima conexión del Catastro con el Registro. El Catastro tiene la misión de crear la base para la imposición sobre la propiedad inmobiliaria, dice HEDEMANN, pero el mismo tiene una gran significación práctica en la labor de agrimensura (85).

Los arrendamientos rústicos y urbanos y las demás relaciones jurídicas de carácter obligacional quedan fuera del Registro, severidad esta que se ha criticado (86).

Precisa ROCA SASTRE que en el sistema registral alemán al frente de Registros hay un Juez, con el personal a sus órdenes y que existe íntima relación entre el Registro y la Oficina del Catastro (87).

Refiere SOLF y MURO en el seno de la Comisión Reformadora del Código Civil peruano de 1852 que, si bien en aquellos libros territoriales cada inmueble tiene una hoja especial, su matriculación no se ha realizado individual-

(81) GUEVARA MANRIQUE, Rubén, *Derecho Registral*, pág. 52.

(82) CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, pág. 146.

(83) *Ibid.*, pág. 149.

(84) *Ibid.*, pág. 145.

(85) ROCA SASTRE, Ramón, en *Derecho Registral*. Compiladores: Humberto UCHUYA CARRASCO y Germán NÚÑEZ PALOMINO, pág. 56.

(86) *Ibid.*, pág. 57.

(87) *Ibid.*, pág. 67.

mente, a medida que se han transferido las propiedades o se las ha gravado, sino que se ha operado en todo el país, por vía de medida general y conforme se iba fijando la ubicación de los inmuebles en el Catastro (88).

XLV. CATASTRO EN AUSTRALIA

José María CHICO Y ORTIZ precisa que en el sistema registral australiano existe una plena coordinación entre Registro y Catastro (89).

Carlos CÁRDENAS QUIRÓS precisa sobre el Catastro en Australia, lo siguiente:

El sistema exige la existencia de un Catastro. Empero, a diferencia del sistema alemán, el mismo no es hecho con antelación, sino que resulta de la reunión de actos parciales como consecuencia de cada inscripción (90).

Para las primeras inscripciones es necesaria, además de la presentación de los títulos respectivos, la del plano y descripción del inmueble. Los títulos son estudiados concienzudamente por funcionarios especializados, que analizan el origen de los títulos, la legitimidad de la posesión, la ubicación del inmueble, su superficie, etc. A continuación se procede a la mensura del terreno por peritos, de acuerdo con los antecedentes reunidos. De considerar procedente la inscripción, se verifican publicaciones en los periódicos, notificándose a los colindantes. Si se produce alguna oposición, ésta se resuelve judicialmente, suspendiéndose el procedimiento registral hasta la resolución definitiva (91).

XLVI. CATASTRO EN SUIZA

Precisa ROCA SASTRE que en el sistema registral suizo la coordinación entre el Registro y el Catastro es fuerte (92).

SERRANO SERRANO ve en el sistema registral suizo las ventajas de una sistematización normativa general correcta y relativamente breve, y elogia la limitación de los tipos de derechos reales (*numerus clausus*) y el valor constitutivo de la inscripción, así como la concordancia entre el Registro y el Catastro (93).

(88) CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos, «Conveniencia legal de la implantación del Catastro en el Perú, su importancia en la transferencia de bienes inmuebles», en *Gaceta Jurídica*, Tomo X, octubre de 1994, pág. 47-A.

(89) CHICO Y ORTIZ, José María, *ob. cit.*, pág. 144.

(90) CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos, *ob. cit.*, pág. 49-A.

(91) *Ibid.*

(92) ROCA SASTRE, Ramón, *ob. cit.*, pág. 83.

(93) *Ibid.*, pág. 85.

XLVII. CATASTRO EN PERÚ

Existen varios Catastros y varias normas y una nueva ley que falta reglamentar.

XLVIII. DERECHO COMPARADO

Cuando se investigan temas jurídicos, pueden verse enriquecidos los mismos cuando además se hace Derecho Comparado.

El Derecho Comparado consiste en la aplicación del método comparativo al Derecho.

Es decir, el Derecho Comparado consiste en la aplicación de un método jurídico, que es el método comparativo.

Corresponde en este caso realizar un estudio del Catastro aplicando el método comparativo, tomando como referencia el Derecho peruano.

El Derecho peruano regula distintos Catastros, lo cual es necesario estudiar.

Sin embargo, en otros Estados, la legislación sobre Catastro es más clara, lo que permite un estudio más adecuado del Derecho Positivo extranjero revisado en materia de Catastro.

Además debemos precisar que en materia de Catastro el Estado peruano no se encuentra muy desarrollado a diferencia de otros Estados en los cuales el Catastro ha desarrollado más y se encuentra más perfeccionado como en Alemania.

II. EJECUTORIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Sobre el Catastro hay que tener en cuenta la Ejecutoria a que se hace referencia en la Revista *Catastro Actualidad*, número 8, de febrero de 2002, que es la sentencia de la Sección 2.^a del Tribunal Supremo de 6-10-01.

Se precisa en dicha Ejecutoria lo siguiente:

La ejecutoria citada estima el recurso de casación en interés de la Ley, interpuesto por el Abogado del Estado contra sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y declara que la fórmula legal de cálculo empleada por las Gerencias Territoriales del Catastro, aplicando conjuntamente el coeficiente RM y el factor 1,4 sobre la cantidad resultante de la suma del valor de repercusión del suelo y el valor de la construcción, modulada por el factor de localización, es ajustada a Derecho, pues su resultado es el mismo que si el coeficiente RM se hubiera aplicado directamente a los valores individualizados resultantes de las ponencias de valores.

L. FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración del presente trabajo se han consultado libros, diccionarios y revistas, por lo cual esta parte del trabajo no se le puede denominar bibliografía, sino fuentes de información, dejando constancia que los autores consultados fueron peruanos y extranjeros:

A) Libros

- AYASTA GONZALES, Julio: *El Derecho Comparado y los Sistemas Jurídicos Contemporáneos*. Editora Fecat, 1991, 1.^a ed., Lima, Perú.
- BURGOA ORIHUELA, Ignacio: *El Jurista y el simulador del Derecho*. Editorial Porrúa, México, 1999, 8.^a ed.
- CHICO Y ORTIZ, José María: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tomo I, Editorial Marcial Pons, Madrid, España, 1994.
- DAVID, René: *Los grandes sistemas jurídicos contemporáneos*. Editorial Aguilar. Traducción de la segunda edición francesa por Pedro BRAVO GALA, España, 1968.
- GUEVARA MANRIQUE, Rubén: *Derecho Registral*. 3.^a ed., 1988. Editora y distribuidora Huallaga E.I.R. Ltda., Lima, Perú.
- JAMES, Philip: *Introducción al Derecho inglés*. Versión castellana de Jesús TORRES GARCÍA. Editorial Temis, S. A., Santa Fe de Bogotá - Colombia, 1996.
- MORALES GODO, Juan, y ALAMO HIDALGO, Pedro: «El Catastro y los Registros de la Propiedad Inmobiliaria», en *Temas de Derecho Registral*, Tomo IV, Editado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2000, Lima, Perú.
- NIZAMA VALLADOLID, Medardo: *Técnicas de estudio e investigación jurídica. Principios básicos que influyen en la formación de los abogados y juristas investigadores*. Ediciones Jurídico-Sociales y Políticas Tarpuy, 2004, Lima, Perú.
- PALACIO PIMENTEL, Gustavo: *El Código Civil y la reforma agraria*. Editorial Arica, S. A., Lima, Perú, noviembre de 1970.
- PARDO MÁRQUEZ, Bernardo: *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*. Tomo 1. Litografía Huascarán, Lima, Perú, 1966.
- ROCA SASTRE, Ramón, en *Derecho Registral*. Compiladores: Humberto UCHUYA CARRASCO y Germán NÚÑEZ PALOMINO. Azul Grana Editores, febrero de 2000, 1.^a ed.
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús: *Derecho Comparado y sistemas jurídicos*. Editorial Euroamericana, 1.^a ed., Lima, Perú, abril de 2004.
- *Derecho Empresarial*. Editorial Euroamericana, 1.^a ed., Lima, Perú, abril de 2004.

- *Garantías*. Editorial Euroamericana, 1.^a ed., Lima, Perú, abril de 2004.
- *Introducción al Derecho y latín jurídico*. Editorial Euroamericana, 1.^a ed., Lima, Perú, abril de 2004.

B) *Diccionarios*

- CABANELLAS, Guillermo: *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Tomo II, Editorial Heliasta, 1994, Argentina.
- CAPITANT, Henri: *Vocabulario Jurídico*. Traducción castellana de Aquiles Horacio GUAGLIANONE. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina. Novena reimpresión, 1986.
- COUTURE, E. J.: *Diccionario Enciclopédico Jurídico*. Imprenta Editores Tipo Offset. Lima, Perú.
- CHANAMÉ ORBE, Raúl: *Diccionario Jurídico Moderno*. Editorial Gráfica Horizonte, S. A., 2002, 3.^a ed., Lima, Perú.
- EDITORIAL OCÉANO: *Diccionario Enciclopédico Océano*. Vol. I. Barcelona, España, 1988.
- EDITORIAL SALVAT: *La Enciclopedia*. Vol. IV, 2004.
- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA: Tomo II. Editorial Bibliográfica Argentina, Sociedad Responsabilidad Limitada, Buenos Aires, Argentina.
- FLORES POLO, Pedro: *Diccionario de Términos Jurídicos*. Vol. 1. Marsol Perú Editores, S. A., 1987, 2.^a ed., Lima, Perú.
- OSORIO, Manuel: *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Editorial Heliasta, 28.^a ed., actualizada, corregida y aumentada por Guillermo CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2001, Buenos Aires, Argentina.
- ROSENBERG, J. M.: *Diccionario de Administración y Finanzas*. Océano Centrum, Barcelona, España.

Es decir, los diccionarios consultados no solamente son diccionarios jurídicos, sino que también se han consultado otras clases de diccionarios, tales como diccionarios generales y también un diccionario de administración.

C) *Revistas*

- CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos: «Conveniencia legal de la implantación del Catastro en el Perú. Su importancia en la transferencia de bienes inmuebles», en *Gaceta Jurídica*, Tomo X, octubre de 1994.
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús: «El Registro reduce los costos de transacción», en *Revista de Ciencias Jurídicas y Medios Alternativos de Resolución de Conflictos*, núm. 1, año 1, Lima, Perú, pág. 76.

- «La clasificación de los bienes en el Derecho Positivo peruano», en *Revista Jurídica del Perú* del mes de septiembre de 2004. Tomo 58, pág. 127.
- «La codificación en el Derecho peruano», en *Revista de Ciencias Jurídicas y Medios Alternativos de Resolución de Conflictos*, núm. 1, año 1, Lima. Perú.

D) *Páginas web*

<http://www.cnr.gob.sv/Catastro.asp?n=0>

LI. CONCLUSIONES

Presentamos conclusiones en los siguientes términos:

1. La ley aprobada en julio del presente año 2004 no es una novedad legislativa en el Derecho peruano, porque en el mismo ya existían varias normas que regulan distintos Catastros.
2. El Catastro puede ser jurídico o administrativo.
3. El Catastro jurídico debe estar a cargo de las Oficinas Registrales.
4. El Catastro administrativo puede estar a cargo de Municipalidades o Ministerios u organismos creados para tal efecto, como puede ser una Dirección Nacional de Catastro.
5. El Catastro administrativo sirve para determinar el valor de los predios y en base a ello la tributación del impuesto predial o el que haga sus veces.
6. Para aprobar la Ley peruana 28294 no se ha tomado en cuenta las normas de Derecho Positivo peruano existentes sobre Catastro.
7. La Ley peruana 28294 es una norma inentendible.
8. No se ha publicado en el Diario Oficial *El Peruano* la Exposición de Motivos de la Ley peruana 28294, por lo cual podemos afirmar que la misma no existe, ya que toda Exposición de Motivos debe publicarse, lo que no permite comprender cuál es su finalidad, es decir, no se puede aplicar la interpretación teleológica.
9. La Ley peruana 28294 no deroga expresamente las normas peruanas ya existentes sobre Catastro.
10. Desde la aprobación de la Ley peruana 28294 en las Oficinas Registrales no se ha implementado Catastro.
11. En las Oficinas Registrales no existe Catastro a excepción de los existentes en las Oficinas Registrales de Lima y Callao (Zona Registral IX) y Arequipa (Zona Registral XII), y los planos para la aplicación del Decreto Legislativo 667.

12. En la actualidad los ingresos de las Oficinas Registrales no son suficientes para implementar un Catastro Registral.

13. Pocas personas conocen la forma de implementar un Catastro.

14. El Catastro es un tema poco estudiado por los diferentes autores y articulistas, lo cual se advierte en que en nuestro medio existen pocas publicaciones sobre el mismo.

15. Para elaborar la Ley peruana 28294 no se han efectuado las respectivas consultas a jurisconsultos ni tampoco a especialistas, lo cual determina que la misma es considerada no como una buena ley, sino como una mala ley.

16. La Ley peruana 28294 no obliga a las Oficinas Registrales a implementar Catastros.

17. Si comparamos el Derecho peruano con el Derecho extranjero en materia de Catastro, llegamos a la conclusión que existe Catastro en otros Estados, tales como Alemania, Suiza, Australia, entre otros Estados.

18. Las Municipalidades deben llevar el Catastro de los predios urbanos y de los predios rústicos, porque de ambos se tributa, sin perjuicio de la existencia del Catastro del Ministerio de Agricultura.

19. En materia de Catastro es necesario precisar que existen en el Estado peruano Catastros paralelos.

20. Resulta complejo reglamentar la Ley peruana 28294, ya que la misma es inentendible.

21. En el Estado peruano no existe un solo Catastro, sino varios Catastros, por lo cual, cuando nos referimos al tema, debemos precisar Catastros (tales como el del Ministerio de Agricultura, de Municipalidades y el Catastro Minero).

LII. SUGERENCIAS

Efectuamos sugerencias en los siguientes términos:

1. Para la aprobación de cualquier norma de creación de un Catastro se debe destinar el presupuesto correspondiente, ya que sin el mismo no es factible implementar el mismo.

2. Es necesario que cada Oficina Registral cuente con su propio Catastro, a fin de evitar duplicidad de partidas registrales respecto a partidas de predios y también para facilitar las búsquedas.

3. Es necesario difundir las ventajas del Catastro a través de eventos de capacitación y de especialización, tales como seminarios, talleres, foros y cursos de especialización.

4. Para aprobar cualquier norma sobre Catastro es necesario conformar la Comisión respectiva de jurisconsultos y especialistas. Dentro de los espe-

cialistas es necesario considerar a abogados especialistas de diferentes ramas del Derecho como registralistas, notarialistas, procesalistas, civilistas, entre otros, y además arquitectos e ingenieros.

LIII. PROPUESTAS LEGISLATIVAS

Habiendo desarrollado el tema Catastro en el Derecho peruano y habiendo formulado conclusiones y sugerencias, formulamos propuestas legislativas en los siguientes términos:

1. Debe sustituirse o abrogarse la Ley peruana 28294, ya que para la aprobación de dicha ley no se ha tenido en cuenta las normas existentes sobre Catastro.
2. Debe aprobarse otra norma que regule el Catastro o los Catastros en el Derecho peruano.
3. El Poder Ejecutivo no debe reglamentar la Ley peruana 28294, porque dicha ley es inentendible y no ha tomado en cuenta las normas peruanas existentes sobre Catastro.

RESUMEN

CATASTRO EN PERÚ

El artículo trata sobre el Catastro, para lo cual se hace una revisión de la doctrina sobre este tema. En el artículo también se crea Derecho como cuando se realiza las clasificaciones de los catastros.

También se demuestra que no es una novedad legislativa en el Derecho peruano, por que en el mismo ya existían normas sobre el Catastro como las normas sobre el Catastro minero, entre otras.

Se demuestra que el Catastro debe ser estudiado en el Derecho Registral, Municipal y Administrativo. Se precisa que los Registros más evolucionados son el Registro de Predios y el Registro de Sociedades. Luego se define el Catastro, a continuación se precisa el origen de la palabra catastro.

También se revisa los antecedentes del Catastro. Además se precisa la con-

ABSTRACT

CADASTRE IN PERU

The article discusses the cadastre. It therefore gives an overview of doctrine on the subject. The article also creates law, such as where it classifies types of cadastres.

The article also shows that the cadastre is not a new feature in Peruvian law, because Peru's legislation already contained rules concerning cadastres, such as, inter alia, the mining cadastre.

The cadastre must be made an object of study in registration, municipal and administrative law. The most highly evolved registries, the article states, are the tenement registry and the company registry. Next, the cadastre is defined, and afterwards the origin of the word «cadastre» is given.

The cadastre's background is also reviewed. It is explained why the cadastre is advantageous. An overview is then

veniencia del Catastro. Luego se revisa el Catastro en el Derecho Codificado y también en el Derecho no Codificado. Después se revisa el área de conocimiento.

También se hace una revisión del Catastro en varios Estados. También se revisa la legislación peruana en materia de duplicidad de partidas, por lo cual se demuestra que la legislación peruana es bastante avanzada en esta materia.

Luego se citan los autores consultados, que son peruanos y extranjeros.

given of the cadastre in codified law and also in non-codified law. This is followed by an overview of the area of knowledge.

There is also a review of the cadastre in a number of countries. There is also an overview of Peruvian legislation on double entry, showing that Peruvian legislation is quite advanced in that area.

Afterwards the authors from Peru and abroad who have been consulted are cited.

(Trabajo recibido el 23-11-2005 y aceptado para su publicación el 29-12-2005)