

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



PUCP

Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**LAS IMPLICANCIAS REGISTRALES Y CATASTRALES DE LA
INMATRICULACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE
PARTICULARES EN ATENCIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1209**

**Trabajo Académico para optar el grado de Segunda Especialidad en
Derecho Registral**

AUTOR

Rossemay Vega Moscoso

ASESOR

Félix Roberto Jiménez Murillo

CÓDIGO DE ALUMNO

20183649

2018

ÍNDICE

RESUMEN	2
INTRODUCCIÓN	3
1. LA INMATRICULACIÓN	5
1.1. Generalidades	5
1.2. Formas de inmatriculación	7
2. EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1209	9
2.1. La inmatriculación en el Decreto Legislativo N° 1209	9
2.2. Proyecto del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209	13
2.3. Implicancias que genera la inmatriculación en predios de propiedad privada de Particulares	16
2.3.1. Implicancias Registrales	16
2.3.2. Implicancias Catastrales	17
3. ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE SOLUCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE PARTICULARES	25
3.1. La Inmatriculación de predios conforme lo dispuesto en el artículo 2018° del Código Civil	25
3.2. La Inmatriculación en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios	25
4. CONCLUSIONES	27
5. BIBLIOGRAFÍA	28

RESUMEN

En nuestro país a lo largo de los últimos años hemos sido testigos que se han suscitado una serie de irregularidades en cuanto respecta a la transferencia y disposición de bienes inmuebles por parte de bandas conformadas por inescrupulosos, que a diestra y siniestra han actuado en perjuicio de aquellos titulares que se encuentran en posesión de sus bienes pero que por uno u otro motivo no han podido regularizar la inmatriculación de su propiedad para alcanzar seguridad jurídica, objetivo este que es perseguido de forma fundamental por los Registros Públicos.

El Código Civil en su artículo 2018° exige como requisitos para la inmatriculación de predios que se deba exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años, o en su defecto, títulos supletorios; sin especificar, cuáles son los demás documentos técnicos que deban adicionarse para lograr tal cometido, razón ésta que ha sido “advertida” y ha causado preocupación en el legislador Peruano, por lo que ha previsto que se regule el Decreto Legislativo N° 1209 - Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, esto con la finalidad de permitir al ciudadano conseguir inscribirse como titular de su propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.

En consecuencia, el presente trabajo tiene como finalidad identificar si la entrada en vigencia del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, “regulará adecuadamente” y “agilizará” la inmatriculación de predios, o generará mayor dilación de tiempo en el caso de suscitarse superposiciones parciales o totales respecto de los predios colindantes o por último si realmente sea una forma efectiva de proteger la propiedad y otorgar seguridad jurídica.

INTRODUCCIÓN

Ante una indiscutible necesidad de las personas de poder ser reconocidas como titulares de sus propiedades, se ha visto que los legisladores y los concedores en el tema de formalización y saneamiento de la propiedad, buscan que en la actualidad los requisitos que se exigen sean más viables y que los trámites cada vez sean menos latosos, posibilitando de esta manera que los usuarios en general sin necesidad de que estén versados en temas de derecho puedan lograr acceder a los Registros Públicos con la finalidad de obtener seguridad jurídica, consiguiendo ser reconocidos como “PROPIETARIOS” de sus bienes, que en muchos casos han sido obtenidos con el fruto de su trabajo e invirtiendo los ahorros de toda su vida.

Si bien es cierto, en nuestro país la inscripción ante los Registros Públicos no es constitutiva; sin embargo, es casi imposible que hoy en día no pensemos en registrar un inmueble para salvaguardarlo y así alcanzar de esta forma proteger un derecho que nos corresponde. En ese entender; a raíz de tantos actos realizados por inescrupulosos de venta de terrenos que no son suyos, o venta en base a documentos falsos, etc., lo que persigue el Decreto Legislativo N° 1209 - Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, complementariamente con lo dispuesto en el artículo 2018° del Código Civil y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios – Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP/SN, es que se brinde las facilidades para que los propietarios que aún no han podido inscribir sus predios puedan acceder al registro presentando menores requisitos, simplificando trámites ante diversas entidades y obteniendo resultados positivos en menor tiempo.

Los escenarios a los que se encuentra expuesto actualmente nuestro país, implican que las normas que respalden la seguridad jurídica de las inscripciones sean más confiables; es así que, en base a lo indicado primigeniamente cabe realizarse las siguientes interrogantes: ¿Cuándo entrará en vigencia el Decreto Legislativo N° 1209?, ¿Qué implicancias generará la entrada en vigor del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209?, ¿Cuáles serán las facultades con las que contará el verificador catastral frente a observaciones efectuadas por SUNARP?, ¿La aplicación del Decreto Legislativo N° 1209 y su Reglamento serán suficientes para proteger al titular de un predio frente a organizaciones criminales o

extorsionadores?, así entre otras. En este sentido, y para poder dar respuesta a la variedad de interrogantes que pudieran seguir surgiendo, nos urge buscar que los operadores en derecho analicen detenidamente si la expedición y aprobación del Reglamento que respaldará las disposiciones recogidas en el Decreto Legislativo N° 1209 serán suficientes para proteger al ciudadano, de seguir encontrándose expuesto a la inseguridad jurídica que hasta la fecha no ha podido ser controlada de forma plena, por lo que debemos buscar mecanismos efectivos y certeros que protejan de forma integral el derecho de propiedad y con ello lograr que se retome confianza en la publicidad de los actos expedidos por los Registros Públicos y de esta forma demostrar a la población en general, que pese a que nuestro sistema no exige de forma obligatoria inscribirse ante los Registros Públicos hoy en día es la única manera en que uno mismo o un tercero pueda recurrir a dicha entidad y se informe si este inmueble se encuentra debidamente en regla; y con ello evitar posteriores estafas o engaños que conlleven en un mar de sinsabores y angustias.

Asimismo, es indispensable que las oficinas de Catastro que funcionen tanto en Registros Públicos, Municipalidades, Gobiernos Regionales, Ministerio de Agricultura y COFOPRI, sinceren su información, a efecto de que la información que manejan sea integral y coincida con la utilizada por Registros Públicos, ya que esta es la última entidad a la que llegará el expediente que busque inmatricular un inmueble en base a los requisitos exigidos por la norma y en mérito a la información que será graficada y trasuntada en el plano que graficará el verificador responsable que se contrate, hecho éste que merece mejor atención ya que uno de los principales objetivos que busca el Decreto Legislativo N° 1209 es que se proceda con una incorporación del bien al registro de forma rápida, evitando observaciones técnicas o que conlleven a dejar sin efecto la anotación preventiva que ya se encuentre asentada en el Registro de Propiedad Inmueble de la oficina registral correspondiente.

LAS IMPLICANCIAS REGISTRALES Y CATASTRALES DE LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE PARTICULARES EN ATENCIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1209

1. LA INMATRICULACIÓN

1.1. Generalidades

Para hablar de inmatriculación empezaremos por señalar que este término jurídico está referido al acto por el cual se incorpora un predio al Registro, salvo disposición distinta, ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹.

En consecuencia, podemos señalar que la inmatriculación es un acto por el cual se incorpora un predio al Registro y constituye un asiento independiente, el cual no requerirá la existencia de tracto sucesivo precedente; por cuanto, dicho asiento generado con la primera inscripción permitirá que sobre éste se realicen posteriores inscripciones y/o anotaciones. Cuando se indica que la incorporación se efectúa *con la primera inscripción de dominio*, implica que para inmatricular un predio debe probarse y demostrarse ser el propietario.

La inmatriculación no es un término que recientemente sea tratado; por cuanto, podemos señalar que dicho término también es conocido como la inscripción que permite incorporarse a un titular como propietario, como se puede ver en diversa legislación a nivel internacional; así citamos:

En Alemania², se tiene que la inscripción es constitutiva, los Registradores actúan de oficio para llevar a cabo el ingreso de las fincas en el Registro de Propiedad en coordinación con la oficina registral, opera el folio real, por lo que consideran que es importante realizar la inmatriculación en base a la descripción de la finca, teniendo en cuenta los datos catastrales, los cuales permitirán en gran medida que dichas medidas se ajusten a la realidad, una vez

¹ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 03 de mayo de 2013.

² HERRERO OVIEDO, Margarita - <http://vlex.com/vid/214037889>

efectuado la incorporación del predio al Registro de Propiedad; y a efectos de realizar posteriores transferencias recién el usuario realizará los trámites conforme lo prevé su legislación.

En España³, la inmatriculación en sentido formal, es la realidad material o jurídica que abre un folio en el registro; la inmatriculación en sentido material, es el acceso de la finca o bien inmueble al registro, lo que supone una declaración sumaria de propiedad. ... “La primera inscripción (inmatriculadora) implica una declaración sumaria de propiedad en favor del titular registral, que goza a partir de la misma de los efectos de la legitimación registral; sin que los efectos de la legitimación estén limitados por la suspensión de la publicidad por el plazo de dos años del artículo 207º de la Ley Hipotecaria.

La Legislación Española recoge el procedimiento de inmatriculación en una primera etapa como anotaciones preventivas, a fin de evitar la generación de doble inscripción de predios.

De esa forma se puede ver que en España uno de los requisitos que les exigen para que proceda la inmatriculación de una finca se exige que las personas acrediten haber adquirido la propiedad al menos un año antes de dicho otorgamiento mediante título público; y para iniciar con el trámite deben demostrar la certificación del registrador que acredite que la finca no está previamente inscrita, se realiza las notificaciones a los titulares de derechos reales sobre la propia finca y a los titulares de las fincas colindantes, la apertura de un plazo de comparecencias, la no oposición de ningún interesado y la calificación favorable el registrador. Cualquiera que sea el procedimiento de inmatriculación, la ley exige que se aporte certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca a inmatricular.

De los párrafos anteriormente citados, se puede advertir que nuestro ordenamiento legislativo, a efecto de lograr diligenciar y simplificar el trámite de la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares viene tomando como modelo a seguir lo estipulado en la legislación española.

En México, la inmatriculación es considerada como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

³ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio: Derecho Inmobiliario Registral – España 2012, Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

En el Perú, la inmatriculación de un inmueble da inicio al historial del predio; ello en virtud a que a partir de la incorporación de éste bien al registro permitirá también publicitar la titularidad de los propietarios y de los diversos actos que a raíz de ello pudieran generarse en el tiempo.

1.2. Formas de Inmatriculación

1.2.1. Inmatriculación de predios urbanos

La inmatriculación de predios urbanos, permitirá que se efectúe la incorporación de dichas áreas por primera vez al sistema registral, considerando como urbanos a aquellos terrenos habilitados para uso urbano y que cuentan con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometido a un procedimiento administrativo para que adquiriera esa condición. Asimismo, es entendido como el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos en los documentos de planificación territorial.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se advierte que para que proceda la inmatriculación de predios ubicados en zonas urbanas se tomará en cuenta lo siguiente:

- En zonas catastradas⁴ o en proceso de levantamiento catastral, se adjuntará plano catastral con los demás requisitos establecidos en el D. S. N° 002-89-JUS⁵.
- En zonas no catastradas⁶, se adjuntará plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad distrital.

1.2.2. Inmatriculación de predios rurales

⁴ <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/12/02/inscripcion-del-cuc-y-saneamiento-catastral-y-registral/>
Zona Catastrada, entendida como el ámbito geográfico dentro del territorio nacional, cuyo levantamiento y cartografía catastral está finalizada a fin de ser ingresada en la base de datos catastral del SNCP.

⁵ Decreto Supremo N° 002-89-JUS: Agilizarán los Sistemas Registrales en el Registro de Propiedad Inmueble.

⁶ <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/12/02/inscripcion-del-cuc-y-saneamiento-catastral-y-registral/>
Zona No Catastrada, como ámbito geográfico del territorio nacional cuyo levantamiento catastral no ha sido ejecutado.

La inmatriculación de predios rurales permitirá que dichos terrenos sean incorporados por primera vez al Registro de Predios, tomando en cuenta para ello que estas tierras sean de uso agrario, ubicados en zonas rurales y destinados a la actividad agropecuaria. Comprende también a aquellos predios ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan con habilitación urbana, ello de conformidad a lo establecido en el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.

De acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, los predios rurales son aquellos terrenos no habilitados para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública, pistas ni veredas.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se advierte que para la procedencia de inmatriculación de predios rurales se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- En zonas catastradas, se adjuntará el certificado catastral otorgado por el órgano competente. (COFOPRI, Gobiernos Regionales o Direcciones de Agricultura).
- En zonas no catastradas, deberá adjuntarse plano visado por verificador inscrito en SUNARP y constancia negativa de zona catastrada.

2. EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1209

2.1. La inmatriculación en el Decreto Legislativo N° 1209

El 23 de setiembre de 2015 fue aprobado el Decreto Legislativo N° 1209, dispositivo que propone un nuevo procedimiento para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares, aduciendo que el artículo 2018° del Código Civil no encierra por completo las formalidades y exigencias del caso.

Es por ello, que habiéndose ya establecido dentro de lo normado en dicho Decreto, se está a la espera de la emisión de su Reglamento, el cuál debió ser aprobado dentro de los 120 días siguientes a su publicación; sin embargo, hasta la fecha no se ha dado luz verde a la aprobación del mismo, hecho este que viene dejando de entrever si realmente lo dispuesto en la norma permitirá que dicho procedimiento simplifique la inmatriculación de los predios de los particulares o la exigencia de variedad de requisitos hará más lato dicho trámite.

De acuerdo a lo contenido en el Decreto Legislativo N° 1209 una vez que entre en vigor el mismo, se dará inicio a una forma de inmatriculación considerada por muchos como “Titulación Express” por la forma y celeridad en la que se reconocerá como primer titular de un predio a un particular; asimismo, mediante este procedimiento empleado para lograr incorporar nuestro derecho a los Registros Públicos se evitará que se produzca algún tipo de superposición del predio a ser inscrito frente a otros predios inscritos o no.

Se advierte que el legislador, persigue que la propiedad privada de particulares sea inmatriculada en las oficinas de los Registros Públicos, con la finalidad de respaldar su derecho de propiedad en base a la inscripción así como el de evitar que organizaciones criminales que pretenden y en algún momento lograron apropiarse de terrenos e inmuebles que no les correspondían, ya no puedan seguir actuando de manera tan deliberada sin respeto al derecho de los demás y vulnerando la seguridad jurídica otorgada por la SUNARP.

Mediante la inmatriculación de un predio se abre una partida registral y con ella el historial del mismo, por lo que se requiere que haya determinación tanto en el derecho de propiedad como en la extensión física del predio.

En un primer momento la preocupación del legislador se fijó frente al contenido del artículo 2018° del Código Civil; por cuanto este, no considera las exigencias técnicas para que la inmatriculación se realice de forma eficiente.

Siendo así, es que en mérito al Decreto Supremo N° 289-2009-JUS, se trató de regular dicha omisión, disponiéndose que para las inmatriculaciones, subdivisiones o acumulaciones de los predios urbanos ubicados en zonas o regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral era obligatoria la presentación del plano y código catastral del predio emitidos por la municipalidad distrital correspondiente pretendiéndose con ello además de la actualización del catastro municipal compatibilizar la realidad física de los predios con el Registro; sin embargo, atendiendo a que gran parte de los predios objeto de inmatriculación, acumulación o subdivisión estaban ubicados en zonas no catastradas, la mayoría de las inscripciones de estos actos se realizaron adjuntándose la denominada Constancia Negativa de Catastro; es decir, sin los respectivos planos catastrales se continúa con un problema sin resolverse.

Por lo que, ante esta situación el legislador ha previsto la implementación de un procedimiento que otorgue mayor seguridad para las personas que pretenden inmatricular y se evite de esta forma generar una duplicidad de partidas; y de otro lado, que, mediante la publicitación de los asientos, los terceros no tengan que recurrir de manera posterior a instancias judiciales para dilucidar su derecho de propiedad.

La expedición del Decreto Legislativo N° 1209, tiene como finalidad coadyuvar en la prevención de la usurpación y de los conflictos sobre el derecho de propiedad predial, buscando con ello hacer frente a la lucha de los casos de fraude inmobiliario que en los últimos años se han suscitado en nuestro país, por lo que una de las propuestas que se introduce como novedad en este dispositivo es que previamente a lograr la primera inscripción o inmatriculación de forma definitiva del predio de un particular se proceda en la oficina de los Registros Públicos, lograr la **anotación preventiva del bien**, para que tenga la oportunidad de ser publicitado y evitar a la postre que se produzca una superposición parcial o total respecto a otros predios.

La anotación preventiva es entendida como una **reserva de prioridad** ya que si se produjera la inscripción los efectos de ésta se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva.

En base al texto citado precedentemente y haciendo una revisión al contenido de la Ley 13/2015 de fecha 24 de junio de 2015 que modificó la Ley Hipotecaria Española, se aprecia que en el primer párrafo de la regla tercera del artículo 203^{o7} de la citada norma, se recoge la figura de la anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación, trámite este que será realizado por el Notario, quien solicitará al Registrador de la Propiedad efectúe la expedición de certificación acreditativa de que la finca no esté inscrita en el Registro; y en el caso que se demuestre que la finca no esté inscrita procederá con la anotación.

Entendiéndose así a la anotación preventiva como una especie de medida cautelar para advertir a un tercero de la existencia de un expediente de jurisdicción voluntaria sobre una determinada porción de terreno, cuyo objeto puede ser su inmatriculación, la rectificación de la descripción o la reanudación del tracto sucesivo. Es decir, posteriormente a ello el tercero no podrá alegar desconocimiento del trámite del expediente, si se llega a producir la anotación preventiva en el Registro, ya que lo que se busca con ello es asegurar la eficacia de derechos o situaciones jurídico reales que serán convertidas en inscripción.

Por otro lado, analizando propiamente la anotación preventiva desde nuestra normativa en específico advertimos lo siguiente:

7 Artículo 203º - Ley Hipotecaria Española

1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

(...)

Tercera.- El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, **practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.**

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 64° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos⁸, señala que las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Asimismo, en su artículo 65° el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos⁹, prevé los actos y derechos que son susceptibles de anotación preventiva.

De lo precedentemente señalado, se tiene de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del artículo 66° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁰, que no procede anotar preventivamente una inmatriculación, aun cuando el título que contiene dicho acto adolezca de defectos subsanables; por cuanto, la norma pertinente limita la anotación preventiva a aquellos actos inscribibles contenidos en los literales c) y d) del artículo 65° del TUO del R.G.R.P y los numerales 1 a 6 del artículo 2019° del Código Civil¹¹; y la

⁸ **Artículo 64°.-** Definición las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

⁹ **Artículo 65°.-** Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) *Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;*
- d) *Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;*
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

¹⁰ **Artículo 66°.-** Procedencia y plazo de la anotación preventiva La anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. Dicha anotación se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

En el supuesto del literal c) del artículo 65, la anotación preventiva sólo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente. En defecto de éste, se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aun cuando no hubiera transcurrido el plazo de un (01) año a que se refiere el artículo anterior.

No procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo, en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 42, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

¹¹ **Artículo 2019°.-** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.

inmatriculación se encuentra contemplada en el artículo 2018° de nuestra normativa civil. Dicho esto, debemos realizar la interrogante *¿el legislador al momento de aprobar el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, podrá pasar por alto lo dispuesto en el artículo 2018° o si la norma le otorga facultades para que pueda modificar el Código Civil?*

2.2. Proyecto del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209

Para poder dar desarrollo a este tema se ha solicitado mediante acceso a la información pública que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos nos facilite el acceso al contenido del Proyecto del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, el mismo que nos ha permitido analizar si de producirse la entrada en vigencia de este dispositivo normativo, lo versado en el citado proyecto será suficiente o si únicamente la expedición de dicha norma en su momento fue un distractor mediático ante la ola de inseguridad jurídica que venía produciéndose en su momento y que hasta la fecha mantiene algunos efectos en el tiempo.

De conformidad a lo precedentemente citado y analizando los artículos recogidos en el proyecto de reglamento llegaremos a inferir si aún debemos seguir a la espera de que la misma siga aplazando su plazo para poder entrar a regular el tema de la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares.

Hasta el momento hemos podido observar que el Decreto Legislativo N° 1209, tiene como finalidad lograr que el mayor número de propiedades de las que son titulares personas particulares se incorporen al registro para otorgarles seguridad jurídica mediante la inscripción en el registro de predios correspondiente.

Para poder arribar a las implicancias a nivel registral y catastral que son materia de análisis del presente trabajo, citaremos algunos de los artículos que hacen referencia la forma de aplicación de lo establecido en la norma y determinar con ello si es de vital importancia que dicha propuesta legislativa tenga la necesidad de ser aplicada para lograr la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares; y/o en su defecto si se puede operar

4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados.

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

6.- Los contratos de arrendamiento.

utilizando otras normas que hasta la fecha ya han ido regulando dicho proceso para incorporar titulares propietarios a los Registros Públicos y con ello lograr obtener seguridad jurídica.

Si citamos por ejemplo el artículo 3° de la propuesta legislativa observaremos lo siguiente:

Artículo 3°.- Supuestos excluidos el Decreto Legislativo N° 1209

No se requiere seguir el procedimiento previsto en el Decreto Legislativo N° 1209, decreto legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el registro de predios en los siguientes casos:

- 3.1. Sentencia judicial de formación de títulos supletorios o de prescripción adquisitiva de dominio.*
- 3.2. Declaración notarial de prescripción adquisitiva o de formación de título supletorio, al amparo de las leyes 27157 y 27333.*
- 3.3. actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de comunidades campesinas.*
- 3.4. resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición.*
- 3.5. Los procedimientos de inmatriculación regulados en los decretos legislativos N° 1089, decreto legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales y el D. L. N° 1192, decreto legislativo que aprueba la ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.*
- 3.6. otros procedimientos de carácter especial para la primera inscripción de dominio de un predio.*

De la lectura del citado artículo se advierte que a la fecha existe normatividad diversa que regula el proceso de inmatriculación de predios y con ello lograr que las propiedades accedan a los Registros Públicos.

Del mismo modo, si hacemos referencia al artículo 4°, se podrá ver que los plazos establecidos para tomar en cuenta la antigüedad del título son aquellos que están recogidos en el artículo 2018° del Código Civil.

Artículo 4°.- Reglas para acreditar la antigüedad del título

Para acreditar la antigüedad del título a efectos de la inmatriculación regulada en el decreto legislativo N° 1209, decreto legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el registro de predios y el presente reglamento, se aplican las siguientes reglas:

- 4.1. Cuando el título que sustenta la solicitud de inmatriculación cuenta con una antigüedad mayor o igual a 5 años, no se requiere pluralidad de títulos para sustentar la solicitud referida.*

4.2. El cómputo de la antigüedad se efectúa tomando en consideración la fecha cierta del título en el cual conste la adquisición, salvo el caso del testamento, cuyo plazo se cuenta a partir de la fecha de fallecimiento del testador. En este último supuesto, en el testamento debe encontrarse individualizado el predio objeto de inmatriculación.

Si mencionamos el artículo 8° de la propuesta legislativa, veremos que se hace mención al plazo de duración de la constancia de posesión obtenida para solicitar se dé inicio al trámite de inmatriculación; sin embargo, no establece expresamente si la constancia de posesión tendrá que ser expedida tomando en cuenta la antigüedad de 5 años de posesión sobre el predio o únicamente bastará si al momento de hacer la constatación para expedir la misma se señale que esa persona posee el bien con una antigüedad mayor a 5 años.

Artículo 8°.- Vigencia de la constancia de posesión

La constancia de posesión no debe tener una antigüedad mayor a los 45 días calendario contados desde la fecha de su expedición.

Citando al artículo 11° de la propuesta legislativa veremos que se establece la duración de la anotación preventiva; sin embargo, no determina desde cuándo empieza a computarse dicho plazo, si será desde que se ingrese el título a la oficina registral correspondiente o desde que se produzca la inscripción del asiento de anotación preventiva.

Artículo 11°.- Plazo de vigencia de la anotación preventiva

La anotación preventiva de inmatriculación tiene una duración de 90 días hábiles contados desde su extensión.

Del mismo modo dicha propuesta legislativa recoge los mecanismos de solución de las inexactitudes registrales señalando los siguiente:

Artículo 26°.- En el caso de superposiciones gráficas.

*Las inexactitudes registrales que se refiere el primer párrafo del artículo 7° del decreto legislativo N° 1209, decreto legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el registro de predios, se resuelven mediante el procedimiento previsto en su literal a), siempre que se trate de **predios urbanos o ubicados en áreas de expansión urbana.***

Las superposiciones gráficas que no son susceptibles de ser desvirtuadas por el área de catastro de la SUNARP, conforme al numeral 7.1. de la directiva aprobada por la Resolución N° 275-2015-SUNARP/SN, se resuelven de acuerdo con lo previsto en el literal b) del artículo 7 del decreto legislativo 1209, decreto legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el registro de predios.

En el supuesto del párrafo anterior, el verificador catastral puede invocar la existencia de superposición gráfica, mediante informe con carácter de declaración jurada acompañado de la ortofoto, imagen satelital u otra imagen del territorio que la acredite, resaltando en la imagen el perímetro de los predios involucrados, así como citando la fuente de donde se obtuvo la información.

Si damos una lectura detenida al citado artículo podemos advertir que únicamente el contenido de la propuesta legislativa está destinado para lograr la inmatriculación de predios de propiedad de particulares que tengan predios urbanos, más no así de los que tengan predios rurales, un vacío que es de urgencia sea incorporado al contenido de dicho reglamento; por cuánto, este dispositivo legal debe englobar la aplicación para estos dos tipos de propiedades con los que cuentan los particulares.

2.3. Implicancias que genera la inmatriculación en predios de propiedad privada de particulares

2.3.1. Implicancias Registrales

1. Respecto al ámbito de aplicación el artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1209 señala que, este es aplicable a todas las personas naturales y jurídicas que soliciten la inmatriculación de un predio de propiedad privada al amparo de lo dispuesto en el artículo 2018° del Código Civil; sin embargo, ***no precisa si estos predios son urbanos, rurales o de ambas clases.***
2. En lo que corresponde al artículo 4° de dicha norma, se advierte que se efectuará los siguientes:

- 1.1. La anotación preventiva de la inmatriculación, la misma que está considerada como un asiento provisional y transitorio, que tiene por finalidad dar prioridad y publicidad a la primera de dominio del predio, la misma que se convertirá en definitiva si transcurre el plazo previsto en el presente Decreto Legislativo sin mediar oposición o cuando esta última sea desestimada.

Del párrafo precedente se puede advertir que el legislador antes de la emisión (aprobación) del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, deberá determinar

si antes de dicha anotación preventiva se debe de identificar el predio y el titular debe probar su derecho de propiedad sobre el mismo.

3. Asimismo, en el literal c) del artículo 5° del Decreto Legislativo N° 1209, se exige como requisito para la anotación preventiva de la inmatriculación que se adjunte una **constancia de posesión**; sin embargo, *no hace referencia que entidad expedirá dicho documento y si éste debe tener una antigüedad de expedición igual al título que acredita la antigüedad de los 5 años o si bastará que sea expedida en fecha actual únicamente verificándose que el propietario se encuentre en posesión del bien*, ello considerando que de ser así únicamente se estaría evitando el delito de usurpación conforme lo refiere el artículo 2° de la citada norma precedentemente.
4. Por otro lado, conforme se aprecia en el artículo 6° del Decreto Legislativo N° 1209, la anotación preventiva de inmatriculación tiene una duración de 90 días hábiles, el cómputo de dicho plazo se efectúa conforme a lo establecido en el Reglamento.

Aquí la comisión encargada de la elaboración del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, *deberá establecer si este plazo de 90 días hábiles se contará a partir de la anotación preventiva en el Registro de Predios o si éste se verá afectado en el caso en que se suscite la renuncia del área del predio a ser inmatriculado por parte del propietario del bien*, a efecto de evitar una mala interpretación de la norma posteriormente.

2.3.2. Implicancias Catastrales

1. En lo referente al artículo 7° del Decreto Legislativo N° 1209, se puede advertir que como mecanismo de solución de inexactitudes registrales y superposiciones gráficas, el interesado podrá eliminar y resolver el conflicto de acuerdo a los procedimientos de saneamiento estatal previsto en la Ley N° 27333 y/o mediante según el procedimiento previsto en el Reglamento del Decreto Legislativo.

De éste texto citado podemos advertir que la forma de solucionar una superposición frente a otros predios que se encuentren inscritos o no, *únicamente se estaría refiriendo a predios urbanos o a aquellos que se encuentran en zonas en proceso de expansión*

urbana, por lo que se evidencia que se estaría dejando de lado la regulación de la subsanación de superposición respecto de los predios rústicos, salvo que, en la elaboración del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209 se ocupe un capítulo en el que se desarrolle cuáles serán las alternativas que permitirán solucionar los temas de superposición gráfica o inexactitud registral respecto de los predios rurales; y/o a su vez determinar si dicho proceso será subsanado directamente con la emisión de algún documento elaborado por el Verificador Catastral.

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 9° del Decreto Legislativo N° 1209, una vez realizada la anotación preventiva de la inmatriculación, las notificaciones deberán ser realizadas por el verificador catastral.

Dicha norma señala que el verificador catastral deberá notificar a los poseedores de los predios colindantes estén o no inscritos y a la SBN cuando el predio colindante no esté inscrito, así como deberá notificar colocando también en el predio un cartel y realizando las publicaciones en el diario El Peruano y otro de mayor circulación donde se encuentre el predio que se pretende inmatricular. De ello se advierte que, en el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209 *se deberá determinar el texto que deberá consignar el verificador catastral al momento de realizar las notificaciones, el número de publicaciones e intervalos que deberán tener las publicaciones en los diarios y el texto de la notificación que se insertará en el cartel que será colocado en el predio a inmatricular, así como el plazo en el que los ciudadanos quedarán expeditos para realizar alguna oposición si la hubiera y la documentación que deberán adjuntar para demostrar los fundamentos de su oposición.*

3. El artículo 12° del Decreto Legislativo N° 1209, establece que el interesado puede variar su rogatoria en el caso de superposición parcial sobre el área de inmatriculación a fin de obtener la inscripción definitiva del área no superpuesta presentando la información técnica pertinente.

Del texto que antecede debemos entender que el Reglamento deberá especificar si es factible proceder con la renuncia de área por parte del interesado para lograr de esta forma la inscripción de su predio, ya que al variar su rogatoria implícitamente está afectándose el área que obra en el título de propiedad; por cuanto, únicamente se

inscribirá de forma definitiva parcial de las áreas no afectadas por superposición o duplicidad; del mismo modo, se advierte que este acto de renuncia a efecto de que proceda la inscripción definitiva, se deberá realizar en base a lo que señala la anotación preventiva o deberá modificarse también la documentación que forma parte de la misma; ya que de inscribirse así, se produciría una superposición de áreas inscritas.

En igual orden de ideas al variar (por la renuncia) el área que obra en el título de propiedad, se estaría contraviniendo a lo dispuesto en el contenido del artículo 46° del Reglamento General de los Registros Públicos, que hace referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante.

4. Del mismo modo, teniendo en cuenta que el Verificador Catastral, se encuentra más involucrado en los trámites que permitirán la inmatriculación de propiedad privada de particulares, se debe definir cuáles son las facultades con las que contará para realizar las labores que le asigna la norma.

En consecuencia, de lo citado párrafos atrás se advierte que el artículo 5° del Decreto Legislativo N° 1209 establece los requisitos para la anotación preventiva de la inmatriculación, los cuales son:

- Títulos por un período ininterrumpido de cinco años.
- Plano elaborado y suscrito por verificador catastral.
- Constancia de posesión.
- La documentación prevista en la normativa especial vinculada al procedimiento de inmatriculación.

En base a los requisitos exigidos en el Decreto Legislativo N° 1209, surgen otras interrogantes, respecto a dos de los señalados, como son:

- El **plano elaborado y suscrito por verificador catastral**, teniendo en cuenta que para casos de predios urbanos el que emite dicha documentación ¿sería necesario que se adjunte al expediente de anotación preventiva o un nuevo plano elaborado por el verificador catastral?

A opinión del profesor José Luis Gonzales Loli, el verificador catastral debería intervenir en las zonas donde no exista catastro, más específicamente en zonas

agrícolas donde no es clara, cuál es la entidad que opera el catastro, ya que en un momento fue COFOPRI, pasando después dicha información a los Gobiernos Regionales y actualmente los que expiden cualquier documentación relacionada a predios agrícolas son las Direcciones de Agricultura.

- En lo que corresponde a la **constancia de posesión**, ¿Qué entidad deberá emitir este documento?

En mérito a esta interrogante, la opinión del profesor José Luis Gonzales Loli indica de ser el caso que la constancia de posesión sea expedida por una institución distinta a la Municipalidad, ello implicaría que ya no haya planos catastrales, la Ley de Catastro quedaría obsoleta; y adicionalmente, si se toma en cuenta que si piden una antigüedad de la constancia de posesión, se estaría hablando de una posesión ininterrumpida; es decir, se estaría variando la figura de títulos ininterrumpidos con una antigüedad de 5 años; y ello implicaría modificar el Código Civil y modificar tal vez otras normas reaccionadas al tema.

Por otro lado, en lo que respecta al **trámite de oposición**, el artículo 10° del Decreto Legislativo N° 1209 establece quienes son los sujetos que pueden oponerse al trámite de la oposición; sin embargo, no determina los plazos, ni la documentación que deberá adjuntarse por parte del sujeto que pretenda oponerse a la inmatriculación.

Al respecto en la parte final del párrafo cuarto del artículo 203° de la Ley 13/2015 de fecha 24 de junio de 2015 que modificó la Ley Hipotecaria Española, se aprecia que también se presenta la figura de la oposición a la inmatriculación, en la que refiere textualmente: ... *“Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro del plazo, el Registrador conservase dudas sobre la posible existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada; y en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes”*.

Asimismo, de conformidad a la regla sexta del artículo 203° de la citada norma precedentemente, *“cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.*

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador”.

En nuestro caso, de conformidad a lo establecido en el artículo 11° del Decreto Legislativo N° 1209 se tiene que, en el caso de producirse oposición, pueden presentarse dos situaciones:

- Cuando se declare fundada la oposición, el Registrador procederá a extender la cancelación del asiento de anotación preventiva, salvo que se presente el caso de variación de rogatoria de evidenciarse superposición.
- Cuando se declare infundada la oposición, queda a salvo el derecho del interesado para iniciar las acciones judiciales que correspondan, sin afectar el procedimiento regulado en el presente Decreto Legislativo. Dicha decisión es irrecurrible en sede administrativa.

Teniendo en cuenta que el Decreto Legislativo N° 1209 aún no se encuentra vigente, no se cuenta con precedentes o resoluciones que sustenten su aplicación; sin embargo, se ha tomado en cuenta, el Pleno CXLV del Tribunal Registral, el cual adoptó la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 041-2016-SUNARP/PT, mediante el cual se estableció como Precedente de Observancia Obligatoria, el siguiente texto:

1. REGISTRO : PREDIOS

TEMA : INMATRICULACIÓN

SUMILLA : FECHA CIERTA DE LA MINUTA VALORADA JUDICIALMENTE.

La fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública, es fecha cierta sólo si el Juez la valoró expresamente.

Este criterio fue sustentado en base a la Resolución N° 098-2016-SUNARP-TR-T de fecha 29 de febrero de 2016, cuyo contenido de forma resumida es el siguiente:

El señor Torres solicitó la inmatriculación del predio agrícola denominado “Olmanos por siempre”, cuya extensión es de 1,642.285 ha, ubicado en el distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque. Para que proceda su inscripción adjuntó:

- Parte Notarial de la escritura pública del 31 de marzo de 2013, otorgada por el Juez del 7mo Juzgado del Módulo Corporativo Civil de Chiclayo – Daniel Esquén Robles.
- Parte Notarial de la escritura pública de compra venta del 10 de junio de 2015, otorgada por el Juez del 7mo Juzgado del Módulo Corporativo Civil de Chiclayo – Liz Karina Fabián Palomino.
- Certificado negativo de zona catastrada, expedida por COFOPRI; y memoria descriptiva y plano perimétrico suscritos por verificador.

Una vez efectuada la calificación de su título, se advierte que se produjo una tacha sustantiva por parte del Registrador de Predios de Chiclayo Rodolfo Silva Vásquez, cuyos alcances fueron:

- Que las escrituras públicas presentadas no cumplen con la antigüedad requerida para la inmatriculación (5 años) toda vez que el cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha de la expedición del instrumento público.
- En lo que corresponde a la naturaleza del predio el literal a) del artículo 19º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que el asiento de inscripción, contendrá entre otros aspectos de naturaleza del predio, debiéndose indicar si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo.

El señor Torres en los fundamentos de su apelación alega que el registrador desconoce el valor probatorio de la minuta original que ha sido reconocida en sede judicial, ya que la autoridad judicial ha reconocido expresamente la fecha del documento privado (minuta de compra venta), en tanto ha otorgado en tanto ha otorgado la escritura pública conforme a los términos de dicha minuta, por lo que refiere que la instancia jurisdiccional respectiva ha determinado la plena validez de la minuta de compra venta, por lo que el plazo debe ser computado desde la fecha de la minuta; y por otro lado señala que el registrador hace una errónea interpretación del artículo 23º de la Ley N° 29151, el cual señala que su predio constituye propiedad de particulares.

Es así que la Vocal que interviene como ponente, señala que se debe determinar lo siguiente:

- Si la antigüedad del título inmatriculante de un predio puede fundarse en la fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública; y
- Si consta en el título cuál es la naturaleza del predio a inmatricular.

Del análisis efectuado al primer supuesto por la Vocal se tiene: Que la valoración de la fecha de la minuta, debe aparecer expresamente en los fundamentos de la sentencia, sea porque fue punto controvertido o porque simplemente el juez ha realizado un juicio de valor sobre tal extremo, por consiguiente resolviendo la primera controversia, cuando la antigüedad del título de inmatriculación se funde en la fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública, la valoración por parte del Juez de la fecha de dicha minuta debe ser expresada. Lo cual no ha sucedido en el presente caso.

Respecto al segundo punto para determinar la naturaleza del predio se advierte que en todo momento en la compra venta del bien, se hace referencia a su calidad de agrícola, es decir es un predio rural, considerándose predio rural a aquella porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada a uso agrícola, pecuario o forestal.

Por consiguiente, la resolución fue emitida respecto al primer extremo **CONFIRMANDO** la tacha sustantiva formulada al título alzado, **REVOCANDO** el extremo de la denegatoria de inscripción sobre la naturaleza del predio.

Dejando subsistente el acápite 1 de la esquila de observación, al no haber sido materia de impugnación.

2. RENUNCIA DE ÁREA EN LA INMATRICULACIÓN

Resolución N° 456-2016-SUNARP-TR-T

No procede la inmatriculación si con la renuncia de área se obtuvo un predio con linderos que rebasan al predio matriz.

“La renuncia de área implica que el titular prescinda de una parte o porción del predio de su propiedad. Por esta razón, toda renuncia de área debe dar como resultado un predio que

siempre estuvo emplazado dentro del polígono del predio matriz. En este orden, si el predio resultante de la renuncia presenta linderos que rebasan el predio primigenio entonces no será admisible este mecanismo para lograr la inmatriculación”.

3. ANOTACIÓN PREVENTIVA

Mediante la Resolución N° 767-2008-SUNARP-TR-L, se ha dado a conocer que la norma limita la anotación preventiva a aquellos actos inscribibles contenidos en los numerales 1 al 6 del artículo 2019° del Código Civil, y la inmatriculación se encuentra prevista en el artículo 2018° del Código Civil; en consecuencia, no procede anotar preventivamente una inmatriculación aun cuando el título que contiene dicho acto que adolezca de defectos subsanables.



3. ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE SOLUCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE PARTICULARES.

A la fecha y contando ya con el íntegro del Proyecto del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, procederemos a realizar las siguientes interrogantes:

- *¿El legislador al momento de aprobar el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, podrá pasar por alto lo dispuesto en el artículo 2018° o si la norma le otorga facultades para que pueda modificar el Código Civil?*
- *¿En el caso de no aprobarse el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, no se alcanzará la seguridad jurídica de las inscripciones ante SUNARP?*

Teniendo en cuenta que al no ser auto aplicativo por sí solo el Decreto Legislativo N° 1209, ¿cuáles serían los perjuicios que se generan en la ciudadanía al no aprobarse su reglamentación? y ¿cuáles son las soluciones prácticas que deberán tomarse en cuenta para evitar que el sistema registral deje de incorporar a los usuarios que aún no han realizado sus trámites de inmatriculación?

Consideramos que como alternativas tenemos variedad de normativa vigente que en caso de entrar en vigencia por muchos años el Decreto Legislativo N° 1209, posibilitaría y no dejaría desamparada la posibilidad de que los particulares puedan incorporarse como propietarios de sus propiedades en los Registros Públicos, para ello podemos citar por ejemplo:

3.1. La Inmatriculación de predios conforme lo dispuesto en el artículo 2018° del Código Civil.

El artículo 2018° de nuestro ordenamiento Civil establece que, para lograr la primera inscripción de dominio se debe exhibir:

1. Títulos ininterrumpidos por un período de cinco años o,
2. Títulos supletorios.

3.2. La Inmatriculación en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El artículo 17° del R.I.R.P. establece los requisitos para títulos que requieran antigüedad de 5 años:

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

- b.** No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;
- c.** El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

Mientras que el artículo 18° del mismo reglamento hace incidencia a aquellos títulos que no requieren de dicha antigüedad:

No se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate de:

- b.** Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
- c.** Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;
- d.** Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
- e.** Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;
- f.** Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;
- g.** Otros que la ley determine.

Entendiéndose como las alternativas más comunes y cercanas que tendrían los particulares de lograr incorporar su propiedad al registro y obtener seguridad jurídica.

4. CONCLUSIONES.

- 1) A efecto de determinar si la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1209 es o no positiva del todo, se requiere contar ya con la aprobación del Reglamento de dicha norma; y que este contenga reguladas todas las falencias que se hayan podido dejar de regular en la misma.
- 2) La reglamentación de la norma debe establecer con especificidad las funciones que realizará el Verificador Catastral, puesto que su participación en este proceso será determinante en el cumplimiento de plazos y de la obtención de documentos.
- 3) La iniciativa del legislador peruano es buena en razón de querer simplificar los trámites para que más personas logren ser reconocidos como titulares de sus predios y obtengan seguridad jurídica respaldada por la SUNARP; sin embargo, en base a lo que se aprecia en el contenido del proyecto del reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, se advierte que aún falta complementar aspectos que permitan de manera inmediata los aspectos registrales y catastrales; puesto que las propiedades de particulares únicamente no están situadas en zonas urbanas sino también en zonas rurales, ello en razón que la aplicación de los otros dispositivos legales que regulan éste tema recogen exigencias de diferente índole para cada uno de estos tipos de propiedades.
- 4) Si la necesidad de regular la inmatriculación es de forma urgente se debe aprobar con inmediatez el reglamento del Decreto Legislativo N° 1209; y si no en su defecto dejar que se siga procediendo a inmatricular los predios conforme ya se tiene establecida en otras normas y con ello dejar de generar falsas expectativas en los usuarios de alcanzar a proteger su propiedad con la menor exigencia de requisitos y en menor tiempo; ya que con la reglamentación de esta norma se busca otorgar mayor seguridad jurídica y hasta el momento ya habiendo transcurrido más de 3 años sólo se ha dejado que se genere ilusiones que al parecer sólo quedarán en promesas de gobierno y compromiso del legislador por generar protección a la población.

5. BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ, José Antonio

2012 Derecho Inmobiliario Registral

España: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

AVENDAÑO, Francisco.

2015 La inmatriculación de predios de la propiedad privada.

Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil registral / notarial, Editorial El Búho E.I.R.L., pp. 13-20.

CONCHEIRO, Jaime.

2009 Inmatriculación de Fincas – El Título Público y el Expediente de Dominio – Tomo I

España: Editorial Bosch, S.A.

GONZALES, Gunther H. y Rosa Isabel QUINTANA

2014 “La Primera Inscripción o matriculación de predios”.

Lima: Jurista Editores E.I.R.L., pp. 83-207.

GUERRA, Rosario del Carmen.

2015 La inmatriculación de predios de la propiedad privada.

Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil registral / notarial, Editorial El Búho E.I.R.L., pp. 29-41.

HERRERO, Margarita

La inmatriculación por título público, Procedimiento y efectos - Id. vLex: VLEX-214037889: <http://vlex.com/vid/214037889>, pág. 11.

HUERTA, Oscar.

2015 La inmatriculación de predios de la propiedad privada.

Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil registral / notarial, Editorial El Búho E.I.R.L., pp. 43-58.

JIMÉNEZ, Roberto.

2014 Comentario a la Ley y al Reglamento del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Lima: Editorial El Búho E.I.R.L., pp. 213-225.

MENDOZA, Gilberto.

2017 Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral – “Inmatriculaciones: El Decreto Legislativo 1209 y “una” larga espera de su Reglamento”.

Lima: La Fe Pública Editores E.I.R.L., pp. 575-579.

RUBIO, David.

2015 La inmatriculación de predios de la propiedad privada.

Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil registral / notarial, Editorial El Búho E.I.R.L., pp. 21-28.

BASE LEGAL:

1. Decreto Legislativo N° 295 - Código Civil
(http://spij.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)
2. Decreto Legislativo N° 1209 – Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, publicado el 22 de setiembre de 2015.
3. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN - Texto Único del Reglamento General de los Registros Públicos.
4. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN - Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.
5. Ley 13/2015 – de fecha 24 de junio de 2015 que modificó la Ley Hipotecaria Española, entrando en vigencia el 01 de noviembre de 2015.