

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

TITULO: LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL PERÚ

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho
Registral**

Autor: Anaí Margie Salazar Tarazona

Asesor: Maximiliano Salazar Gallegos

Código de alumno: 20060885

2017

Resumen de la Investigación:

El tema de investigación se encuentra circunscrito principalmente a dilucidar los principales aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en nuestro sistema registral y específicamente se centra en el análisis de la primera inscripción de inmuebles rurales en el Registro de Predios.

La inmatriculación constituye el inicio del historial jurídico de un inmueble, el ingreso de una finca en el registro o el inicio de la vida e historia registral de las titularidades jurídicas referidas a un predio¹, por ende, contribuye de forma extraordinaria a publicitar titularidades jurídicas existentes y hacerlas oponibles a terceros de conformidad con la vocación del acto, a fin de su incorporación en el tráfico y el mercado de bienes inmuebles, lo que a su vez atrae múltiples posibilidades de comercialización y/o explotación económica.

Asimismo, la inmatriculación permite identificar y modificar un bien, de modo que este sea definido bajo los estándares del registro y pueda ser saneado física y legalmente, lo que atiende a una necesidad de nuestra realidad social, la misma que se encuentra compuesta por predios urbanos y rurales que se encuentran fuera del Registro y que requieren del análisis y desarrollo de un procedimiento vital para el acceso al sistema registral con el fin de otorgar a los ciudadanos de un título de propiedad que permita: (i) la defensa del inmueble, (ii) la inversión y (iii) explotación económica sobre el mismo, entre otras.

¹ GONZALES BARRON, Gunther y QUINTANA LIVA, Rosa Isabel. “La Primera inscripción o matriculación de predios”. 2014, Lima: Jurista Editores EIRL. 85-86.

Esquema del Contenido de la Investigación:

- I. Introducción
- II. La inmatriculación de Predios
 - 2.1 Definiciones
 - 2.1.1 Predio No Inscrito
 - 2.1.1.1 Predio Urbano
 - 2.1.1.2 Predio Rural
 - 2.1.2 Inmatriculación
 - 2.1.3 Inmatriculación de Predios Rurales
 - 2.2 Mecanismos de la Inmatriculación de Predios Rurales
 - 2.2.1 Mecanismos Generales de Inmatriculación de Predios Rurales
 - 2.2.1.1 Aplicación de títulos ininterrumpidos con cinco años de antigüedad
 - 2.2.1.2 Aplicación de títulos supletorios
 - 2.2.2 Mecanismos Especiales de Inmatriculación de Predios Rurales
 - 2.3 Normatividad aplicable al procedimiento de inmatriculación de predios rurales
 - 2.3.1 Código Civil
 - 2.3.2 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
 - 2.3.3 Decreto Legislativo 1209 que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios
 - 2.4 Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registrales relevantes a la Inmatriculación de Predios Rurales
 - 2.4.1 Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el 12° Pleno el 4 y 5 de agosto de 2005

2.4.1.1 Resolución del Tribunal Registral No. 067-2005-
SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005

2.4.1.2 Resolución del Tribunal Registral No. 252-2005-
SUNARP-TR-T del 29 de abril de 2005

III. Conclusiones y recomendaciones



Justificación y Funcionalidad del tema elegido

El sistema registral peruano se encuentra conformado principalmente por predios urbanos que han sido incorporados a los Registros Públicos mediante procesos de formalización de la propiedad informal, iniciativas impulsadas por Municipalidades Provinciales² o por petición de terceros, entre otras formas de titularización³, que se encuentran dirigidas a dotar de mayor valor económico a los inmuebles cuya posesión se ejecuta de forma pacífica, continua y pública, mediante su ingreso a los Registros Públicos.

Sin perjuicio de ello, consideramos que un buen sistema registral debe considerar y permitir principalmente la incorporación de predios rurales que por su extensión y dificultades técnicas en su delimitación y descripción se encuentran en una situación de mayor complejidad y difícil acceso a Registros Públicos.

En adición a los requerimientos técnicos, se deben considerar las complicaciones en la obtención de sustento legal que se requiere en la inscripción de la primera de dominio, puesto que, en nuestro sistema registral, necesariamente deberá acreditarse la titularidad del derecho de propiedad sobre el inmueble materia de inmatriculación.

De lo expuesto, se deduce que existe una gran cantidad de predios que no han tenido acceso a la vida registral y que, en consecuencia, no participan del tráfico bajo el beneficio de la publicidad registral, lo que determina que no puedan ser objeto de independizaciones, subdivisiones o transferencias que puedan llegar al Registro, realizando muchas veces inclusive estos actos de una forma alternativa y sin que terceros puedan obtener información pública y veraz sobre el inmueble, ni se encuentren totalmente protegidos respecto a las cargas, gravámenes o embargos que afecten al predio.

En ese sentido, conviene conocer en mayor abundamiento el procedimiento de inmatriculación en predios rurales y establecer mayores alcances sobre los criterios a ser observados tanto por los solicitantes como por los funcionarios públicos que realizan la

² Conforme a lo indicado en el artículo 4 de la Ley No. 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad.

³ Por ejemplo, a través de la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los programas a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

evaluación de los títulos presentados para la incorporación del inmueble a los Registros Públicos.



La inmatriculación de Predios

La inmatriculación de predios consiste en la incorporación de una finca a una hoja registral que determina e individualiza el inmueble mediante consideraciones técnicas y legales que requieren de precisión y consistencia con la realidad extra registral.

Predio No Inscrito

Conforme a lo dispuesto por el artículo único de la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, el predio es la unidad inmobiliaria independiente que puede ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable.

Se aprecia que el predio puede encontrarse contenido en numerosas formas edificadas, no edificadas y en proceso de edificación, de diversa naturaleza y destino, requiriendo para ello que el predio se identifique con una unidad independiente, sin requerir para ello su inscripción en los Registros Públicos.

No obstante lo anterior, sirve a la investigación entender la definición de predio no inscrito, que se refiere a un predio afectado por la inexistencia de antecedentes registrales relacionados directamente con él, por lo que éste no se encuentra organizado en ninguna partida u hoja de inscripción registral que se refiera al área o espacio físico correspondiente al inmueble, y no se le atribuye públicamente ninguna titularidad jurídica ni acto, carga o gravamen que afecte el predio frente a terceros.

En ese sentido, no se considerará un predio no inscrito a aquel que pertenezca a un inmueble de mayor área, inscrito en una partida abierta y vigente, pese a que éste no se encuentre delimitado o individualizado, y en consecuencia, no pueda ser objeto de transferencias o subdivisiones que requieran de una previa identificación de la situación física y legal del inmueble.

En consecuencia, la inmatriculación no es la vía legal mediante la cual se pueda obtener una nueva partida registral por una porción menor de un inmueble que ya pertenece al sistema registral sino únicamente se encuentra dispuesta para la incorporación de un predio a la vida registral de forma primigenia y sin antecedentes registrales que pudieran denotar la existencia previa del inmueble en los Registros Públicos.

Predio Urbano

Según lo indicado por el artículo único de la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, se considera un terreno urbano a aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Agrega la propia definición que este predio puede o no contar con pistas y veredas.

Asimismo, en cuanto al proceso de habilitación urbana, se establece que consiste en el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.

Finalmente indica la definición que las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva, pues la conversión de un predio rústico a un predio urbano determina la incorporación de servicios públicos que conllevan la implementación de infraestructura así como del despliegue y funcionamiento de la misma a favor del propietario.

Predio Rural

La definición de predio rural podemos encontrarla en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones antes mencionada, que dispone que un terreno rústico es aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano, y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas.

Conviene precisar que normalmente este tipo de predios suele tener una mayor extensión frente a un terreno urbano, pues el área podría expresarse en hectáreas e identificarse mediante códigos de referencia o unidades catastrales que den cuenta de su ubicación.

Inmatriculación

Desde los inicios de su regulación en nuestro ordenamiento, el proceso de inmatriculación requería de la indicación de datos físicos del predio que resultaban exigibles para que este acceda a Registros; no obstante, esta información resultaba mínima en comparación al régimen que actualmente se encuentra regulado en el Reglamento de Inscripciones de Predios vigente y que exige múltiples elementos técnicos de identificación del predio materia de inmatriculación, tales como: su naturaleza, nombre o denominación, zona geográfica de ubicación, área, linderos y medidas, planos de ubicación y perimétricos, entre otros que forman parte de un sistema de descripción perimetral georreferenciado.

Según la investigación efectuada, podemos determinar los siguientes criterios aplicables a la inmatriculación de predios:

- a. Se debe demostrar la existencia de un derecho de propiedad sobre el predio inmatriculado.

Ciertamente, no se puede inscribir un predio bajo la condición de “sin propietario conocido” ni bajo fórmulas abstractas que permitan identificar únicamente el predio. Inclusive, según el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, “RIRP”), determina que no cualquier derecho real sirve para proceder con la inmatriculación de un bien, por lo que, se descartaría la titularidad que pudieran ostentar los arrendatarios o usufructuarios.

Conviene agregar que, según la regla de inmatriculación contenida en el artículo 17 del RIRP, se deberá considerar el plazo de cinco años para los títulos que dan mérito a la inmatriculación, salvo que este se tratase de sentencia, formación de títulos supletorios, prescripción adquisitiva de dominio, títulos de propiedad otorgados por COFOPRI, Superintendencia de Bienes Nacionales, Concejos Municipales y/o entidad públicas competentes, entre otros que la ley determine.

- b. Se debe verificar la inexistencia de inscripción previa relacionada al predio inmatriculado

La inmatriculación determina la apertura de una nueva hoja en el registro en base a la consideración del folio real que a su vez determina que cada predio de lugar a la apertura de una partida u hoja de forma exclusiva, para beneficio de los actos que correspondan a dicha unidad.

Lo anterior resulta de gran relevancia dado que constituye un mecanismo para evitar el perjuicio a titularidades jurídicas ya inscritas, siendo que para este efecto, constituye una herramienta la correcta delimitación del predio.

- c. Se debe verificar la existencia de título suficiente para el asiento de inmatriculación.

El RIRP ha sistematizado la evaluación de los títulos mediante los cuales se solicita inmatriculación, estableciendo determinadas reglas que se aplican en función al transcurso del tiempo, a saber:

- (i) Inmatriculación en mérito a título con antigüedad de cinco (5) años, plazo solicitado por nuestro ordenamiento para la prescripción adquisitiva de dominio en virtud a la existencia de un justo título y buena fe.
- (ii) Inmatriculación en mérito a títulos supletorios que no requieren antigüedad de cinco (5) años, tales como título supletorio o declaración de prescripción adquisitiva de dominio emitido en sede judicial o notarial, resolución de aprobación expedida por el Estado o autoridad competente y otros supuestos de inmatriculación referidos a la incorporación de un predio a dominio del Estado, territorio de comunidades campesinas, y otros que la ley disponga.

- d. Se deben verificar la delimitación, características y ubicación del predio inmatriculado.

El predio materia de inmatriculación deberá encontrarse delimitado según el informe técnico de catastro requerido por ley a fin de verificar que este no se

superponga a otro preexistente en el Registro, acorde a la base gráfica, así como la verificación de la ubicación exacta del predio.

Lo anterior se ratifica en lo dispuesto en el Vigésimo Segundo Precedente del X Pleno⁴, en virtud del cual se establece que el informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.

Conforme a lo dispuesto por QUILCATE TIRADO⁵ este requisito de orden técnico se encuentra relacionado a la finalidad de determinar que el predio que accede a registro no tenga historia registral anterior, o un antecedente registral, mediante el estudio de los planos, de los datos que contiene y los antecedentes gráficos, realizado por personal especializado. Para este efecto, resulta conveniente incidir en que los planos que se presenten para la inmatriculación de predios, deberán encontrarse georeferenciados a la red geodésica nacional, referidas al datum y proyección de coordenadas oficiales, expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal, a través del cual se logra una concepción global del datum que tiene la ventaja de ser único para cualquier zona de la tierra.

Inmatriculación de Predios Rurales

En este punto, se considerarán los supuestos contenidos en el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, a saber:

- a. Inmatriculación de predio rural de dominio privado del Estado

⁴ Publicado el 09 de junio de 2005.

⁵ QUILCATE, José Luis “La inmatriculación en el Registro de Predios” en Fuero Registral - SUNARP. Págs. 73-88.

Conforme a lo indicado en el artículo 22⁶ del RIRP, para la inmatriculación de predios rurales de dominio privado del Estado se requerirá la presentación de (i) Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Agrega que en caso de ser un predio eriazos, la resolución que lo califique como tal para fines agrícolas y que en caso de predios abandonados o revertidos, se requerirá la resolución suprema o acto administrativo que lo declare; (ii) Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva.

b. Inmatriculación de predio rural transferido a título gratuito a favor del Estado

Según lo indicado en el artículo 23⁷ del RIRP, para la inmatriculación de predios rurales de dominio privado del Estado se requerirá la presentación de (i) Título donde consta la transferencia gratuita a favor del Estado, y (ii) Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva.

Conviene precisar que en este caso, para la transferencia gratuita de bienes inmuebles a favor del Estado se prescinde del plazo de antigüedad correspondiente a

⁶ **Artículo 22 del RIRP.-**

Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales de dominio privado del Estado deberán presentarse los siguientes documentos:

a) Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazos para fines agrícolas. En el caso de predios abandonados o revertidos al dominio del Estado, se presentará copia de la resolución suprema o disposición que haya declarado el abandono y la incorporación del predio al dominio del Estado; o, la reversión;

b) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.”

⁷ **Artículo 23 del RIRP.-**

Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado, además de los planos a que se refiere el literal b) del artículo 22, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.”

los títulos inmatriculadores para los predios de propiedad privada, pues no se requiere que la titularidad del inmueble transferido se acredite por un plazo mínimo, ni mucho menos por el periodo de cinco (5) años dispuesto en el artículo 2018 del Código Civil.

- c. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares

Según lo indicado en el artículo 24⁸ del RIRP, para la inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares, se requerirá la presentación de (i) Título de propiedad o resolución de adjudicación de la autoridad competente, acompañado de la certificación que se encuentra consentida, y (ii) Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva.

Conviene tener en cuenta que debido al periodo transcurrido desde la conclusión del proceso de reforma agraria y los procesos relacionados al otorgamiento de títulos como consecuencia de las afectaciones al derecho de propiedad efectuadas por la reforma, la inmatriculación podría efectuarse mediante un mecanismo regular de acreditación de posesión por el plazo de cinco años de antigüedad conforme a lo dispuesto en el artículo 2018 del Código Civil.

⁸ **“Artículo 24 del RIRP.-**

Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares deberá presentarse:

- a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por el organismo competente, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;
- b) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

- d. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria y adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda

Conforme a lo indicado en el artículo 25⁹ del RIRP, para la inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria y adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda, se requerirá la presentación de (i) Título de propiedad o resolución de adjudicación de la autoridad competente, acompañado de la certificación que se encuentra consentida, (ii) Resolución que acredita la cancelación o condonación de la deuda agraria y (iii) Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva.

Al igual que el literal c), debido al periodo transcurrido desde la conclusión de la Reforma Agraria, esta modalidad de inmatriculación de predio rural vendría en desuso por ser más adecuada la inmatriculación mediante la presentación de títulos de cinco años de antigüedad.

- e. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria y adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda

⁹ “ **Artículo 25 del RIRP.-**

Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda

Para la ⁱ inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso con resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria deberá presentarse:

- a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;
- b) Resolución que acredita la cancelación o la condonación de la deuda agraria;
- c) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Al igual que el literal c), los requisitos dispuestos en el artículo 26¹⁰ del RIRP quedarían en desuso, debido al periodo transcurrido desde la conclusión de la Reforma Agraria, pues esta modalidad de inmatriculación de predio rural irroga la presentación de mayores elementos probatorios y requisitos de innecesario cumplimiento en comparación con la inmatriculación mediante la presentación de títulos de cinco años de antigüedad dispuesta en el artículo 2018 del Código Civil.

f. Inmatriculación de predios rurales adquiridos por tercero de un beneficiario de Reforma Agraria

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27¹¹ del RIRP, en el caso de un predio rural que fue adquirido por un tercero de forma posterior a su adjudicación, los requisitos

¹⁰ **“Artículo 26 del RIRP.-**

Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso sin resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria, deberá presentarse:

- a) Título de propiedad o Resolución de Adjudicación otorgado por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;
- b) Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;
- c) Pruebas que acrediten la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 40 y 41 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA;
- d) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Por el mérito de los documentos señalados en los literales b) y c), el Registrador dará por cancelada o condonada la deuda agraria según corresponda, levantando la reserva de propiedad a favor del Estado.

Efectuada esta inscripción, el Registrador deberá comunicar la misma al organismo correspondiente del Sector Agrario.

¹¹ ***Artículo 27.- Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria***

Para la inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria deberá presentarse:

- a) Escritura pública o formulario registral legalizado por Notario;

aplicables serán instrumentos privados que acrediten la transferencia y la propiedad por un periodo ininterrumpido de cinco años anteriores a la solicitud de inscripción así como el Certificado de información catastral o Certificado Negativo de Zona Catastrada así como el plano y memoria descriptiva.

Mecanismos de la Inmatriculación de Predios Rurales

Dentro de los Mecanismos Generales de Inmatriculación de Predios Rurales, podemos encontrar dos procedimientos para el acceso a Registros Públicos, a saber:

i. Aplicación de títulos ininterrumpidos con cinco años de antigüedad

El primer mecanismo general de inmatriculación consiste en la presentación de títulos formales y materiales que permitan acreditar la posesión continua, pacífica e ininterrumpida por un plazo no menor a cinco años.

Su regulación normativa se encuentra en el artículo 2018 del Código Civil y en el artículo 28¹² del RIRP.

ii. Aplicación de títulos supletorios

La aplicación de títulos supletorios se realiza a fin de obtener un título formal que sustituya al título que acredite la posesión solicitada por el plazo de cinco años de antigüedad. Es el caso que mediante esta vía se procede a la regularización de los inmuebles mediante la

b) Títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido de los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, los que podrán constar en instrumento público o privado; o, en su defecto, copia de la resolución de adjudicación del título de propiedad expedido por la entidad competente acompañada de los títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción;

c) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

¹² **Artículo 28.- Inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria**

Para la inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria, deberá adjuntarse, además de los requisitos a que se refieren los literales a) y c) del artículo que antecede y, de ser el caso, títulos que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los últimos cinco años. Estos títulos podrán constar en instrumento público o privado

prueba de la posesión bajo la presunción de la propiedad del demandante que lo solicita ante la autoridad judicial o notarial.

Por otro lado, los mecanismos especiales de inmatriculación de predios rurales pueden seguirse ante autoridades administrativas cuya competencia incluya la transferencia de inmuebles a favor de terceros mediante instrumentos jurídicos tales como:

- a. Resoluciones emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que permiten la inmatriculación de bienes de dominio privado o de dominio público.
- b. Acuerdos de Consejo de Gobiernos Locales, que permiten la transferencia de propiedad de bienes municipales como parte de la gestión y administración de las organizaciones territoriales conformadas dentro del Estado Peruano.
- c. Resoluciones emitidas por COFOPRI, que mediante la ejecución de un programa de formalización de la propiedad, se realizan diagnósticos técnicos y legales para la adjudicación de la propiedad a terceros que ocupan terrenos de propiedad del Estado Peruano.

Normatividad aplicable al procedimiento de inmatriculación de predios rurales

En cuanto al cuerpo normativo aplicable al procedimiento de inmatriculación de predios rurales encontramos referencias los siguientes dispositivos:

- i. *Código Civil*

El Código Civil regula en su artículo 2018 la inscripción de la primera de dominio en su procedimiento general.

TITULO II

Registro de la Propiedad Inmueble

Primera inscripción de dominio

Artículo 2018.- Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

- ii. *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*

El RIRP regula en sus artículos 16 y siguientes, la inscripción de la primera de dominio a través de la implementación del procedimiento registral y la inscripción correspondiente al predio incorporado a Registros en cuanto a su descripción y aspectos técnicos relevantes.

“TÍTULO II

INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Capítulo I

Inmatriculación

Artículo 16 del RIRP.- Definición

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar la partida anterior.

En los casos en los que el predio esté ubicado en el ámbito territorial de más de una Oficina Registral, la inmatriculación se realizará en cualquiera de ellas a solicitud del interesado, salvo que se trate del territorio de Comunidades Campesinas o Nativas, en cuyo caso la inmatriculación se realizará en la Oficina Registral del domicilio de la comunidad. En este supuesto, el Registrador requerirá informe técnico a las áreas de catastro de las oficinas registrales involucradas.”

El artículo 17 del RIRP regula las reglas para la inscripción de la primera de dominio en mérito a títulos con antigüedad no menor a cinco (5) años, mientras que el artículo 18 del RIRP señala taxativamente los supuestos en los cuales el título requerido podrá prescindir del plazo mínimo de antigüedad, circunscribiéndose especialmente a la emisión de sentencias y resoluciones así como a la suscripción de un acta de colindancia que exceptúe al solicitante de obtener un título con la antigüedad de cinco (5) años.

**“Artículo 17 del RIRP.-
Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años**

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

a) 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;

b) 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.”

**“ Artículo 18 del RIRP.-
Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años**

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

a) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;

b) 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;

c) 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;

d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;

e) Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;

f) Otros que la ley determine.”

Los artículos 19 y 20 del RIRP determinan el contenido del asiento de inmatriculación, el mismo que deberá señalar de forma especial la naturaleza del

predio, el área, los códigos de referencia catastral y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional¹³, entre otros.

“Artículo 19.- Contenido del asiento de Inmatriculación

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes:

a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo;

b) El departamento, provincia y distrito donde se encuentra. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los nombres de los distritos correspondientes;

c) Para el caso de predios urbanos: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo); su ubicación georeferenciada a la

¹³ **“Artículo 20 del RIRP.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georeferenciado a la Red Geodésica Nacional**

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georeferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

En el supuesto del cuarto párrafo del artículo 16, los planos deben graficar el límite o límites distritales correspondientes.

Quedan a salvo de lo previsto en los párrafos precedentes las disposiciones contenidas en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento y demás disposiciones complementarias, referidas al Código Único Catastral.”

Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal;

d) Para el caso de predios rurales se indicará: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.”

iii. *Decreto Legislativo 1209 que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios*

Con fecha 22 de setiembre de 2015, se promulgó el Decreto Legislativo 1209 que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios y que manifiesta en su artículo 2 la finalidad coadyuvar en la prevención de la usurpación y de los conflictos sobre el derecho de propiedad predial.

Es el caso que, el procedimiento previsto en el Decreto Legislativo 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 que sea aplicable a los supuestos de inmatriculación que se sustenten en el título de propiedad obtenido en un proceso judicial, en una declaración notarial u otro procedimiento especial, sin perjuicio de la calificación registral correspondiente.

Asimismo, se deben considerar las siguientes modificaciones principales al procedimiento de inmatriculación:

- Anotación preventiva de inmatriculación

Se implementará un asiento provisional y transitorio que otorgue prioridad y publicidad a la primera de dominio del predio y que se convertirá en definitiva si

transcurre el plazo de noventa (90) días hábiles, sin mediar oposición o cuando esta última sea desestimada.

Conviene considerar que durante la vigencia de la anotación preventiva no podrá extenderse ningún asiento de inscripción posterior, salvo la conversión a definitiva o la cancelación de la misma.

Para la anotación preventiva de inmatriculación del predio se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco (05) años.
- b) Plano elaborado y suscrito por verificador catastral, de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP.
- c) Constancia de posesión.
- d) La documentación prevista en la normativa especial vinculada al procedimiento de inmatriculación.

Se aprecia que el procedimiento para la inscripción preventiva incorpora nuevos requisitos para la inmatriculación de bienes inmuebles tales como (i) Plano elaborado y suscrito por verificador catastral, de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP; y (ii) Constancia de posesión.

- Notificación por el verificador catastral

Conforme a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Legislativo 1209, luego de extendido el asiento de anotación preventiva por inmatriculación, el verificador catastral debe notificar a los poseedores en los predios colindantes estén o no inscritos y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales cuando el predio colindante no esté inscrito.

Adicionalmente, el verificador catastral debe notificar mediante cartel en el predio objeto de inmatriculación, así como realizar la publicación en el diario oficial El

Peruano y otro de mayor circulación del lugar donde se encuentre el predio que se pretende inmatricular.

- Régimen de responsabilidad de verificadores catastrales

Conforme a lo indicado en la Primera Disposición Complementaria Modificatoria, los Verificadores Catastrales son las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas inscritas en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP.

Respecto al régimen de responsabilidad, se dispone que todo Verificador Catastral es responsable por la veracidad de la información y documentación que emite así como de la correspondencia entre la información confeccionada y la realidad física del predio.

En cuanto a la aplicación de sanciones, se establece que en primera instancia es competente el Secretario Técnico del Sistema Nacional Integrado de Catastro y en segunda instancia es competente el Consejo Nacional Integrado de Catastro.

Aún no se dispone de una tipificación e incorporación de las sanciones aplicables, sin perjuicio de ello se dispone que su clasificación se dará en leves, graves y muy graves bajo las siguientes consecuencias:

- a) Leve: Amonestación escrita.
- b) Grave: Suspensión no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses.
- c) Muy Grave: Cancelación del Registro.

Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral relevantes a la Inmatriculación de Predios Rurales

Se considera relevante la aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el 12° Pleno del 4 y 5 de agosto de 2005 a través del cual se determina la procedencia de la inmatriculación en los casos en que el informe del Área de Catastro señale la imposibilidad

de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no, siendo que esta medida representa una facilidad para el acceso a los Registros Públicos, contenida en las resoluciones N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29 de abril de 2005.

Ciertamente, la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T dispone que no impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no, pues el catastro constituye una representación gráfica del inmueble, cuyo desarrollo ha sido reducido en comparación al registro, pues la incorporación de los inmuebles al registro se efectúa en la mayoría de los casos mediante la presentación de instrumentos públicos que no necesariamente se encuentran adecuados íntegramente a la realidad física del predio.

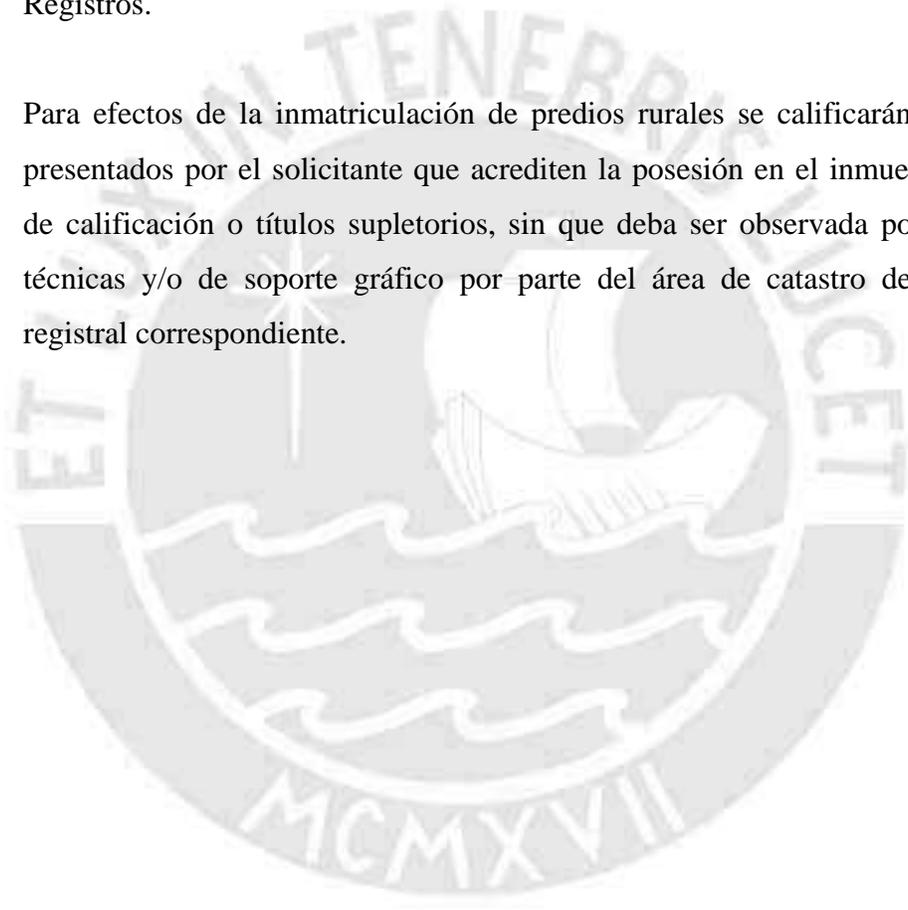
La resolución en mención agrega que el catastro cumple una función de gran importancia y especial colaboración respecto de los derechos contenidos en los títulos y asientos registrales y la realidad física de los mismos, sin embargo, el tratamiento que corresponde al catastro debe atenerse a su empleo como *“herramienta coadyuvante en la labor registral”*, cuyos alcances son incorporados paulatinamente según la capacidad y recursos posibles.

Por su parte, la Resolución N° 252-2005-SUNARP-TR-L dispone que cuando el área de catastro de la zona registral correspondiente no pueda emitir conclusiones respecto del antecedente registral o superposición del predio materia de solicitud de inmatriculación por no contar con una base cartográfica, el registrador no podrá cursar una observación por tal hecho, debiendo proceder con la inmatriculación solicitada.

Apreciamos que a través de este criterio se disminuyen los obstáculos para la inmatriculación de un predio, pues el registrador se limitaría a la calificación del título presentado y a la verificación de inexistencia de inscripciones relacionadas directamente al predio, por lo que, no se podría negar la inscripción en base a dudas técnicas o insuficiencia en los recursos para la absolución de dichas dudas, pues las deficiencias o incapacidades del registro no podrían ser trasladadas al usuario que acredite el derecho materia de calificación mediante los títulos y documentación requerida por nuestro ordenamiento.

Conclusiones y recomendaciones

- En el marco de nuestro sistema registral, estimamos necesario ahondar en la investigación de los procesos de inmatriculación de predios, como método de inserción a la economía de predios que por su extensión, ubicación y descripción presentan mayor complejidad técnica y sufren dificultades en el acceso a Registros.
- Para efectos de la inmatriculación de predios rurales se calificarán los títulos presentados por el solicitante que acrediten la posesión en el inmueble materia de calificación o títulos supletorios, sin que deba ser observada por carencias técnicas y/o de soporte gráfico por parte del área de catastro de la oficina registral correspondiente.



Bibliografía

Para la elaboración del presente avance, se ha considerado la siguiente bibliografía preliminar:

Sobre los principios registrales:

1. GUNTHER GONZALES BARRON
2011 *El Nuevo Derecho Registral.*
Lima: Ediciones Caballero Bustamante S.A.C.
2. JORGE ORTIZ PASCO
2005 *Apuntes de Derecho Registral.*
Lima: Tarea Asociación Gráfica Educativa.
3. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS
2000 *Temas de Derecho Registral.*
Lima: Palestra Editores SRL.
4. ELENA VIVAR MORALES
1998 *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú.*
Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
5. LUIS MOISSET DE ESPANÉS
2004 *La publicidad registral.*
Lima: Palestra

Sobre la inmatriculación:

6. GUNTHER GONZALES BARRON
ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA
2014 *La primera inscripción o matriculación de predios.*
Lima: Jurista Editores S.R.L.

7. GUNTHER GONZALES BARRON
2013 *Los derechos reales y su inscripción registral.*
Lima: Gaceta Jurídica S.A.
8. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ CAPEROCHIPI
2012 *Derecho inmobiliario registral*
Lima: Ediciones Legales
9. LUIS CÁRDENAS RODRÍGUEZ, GÜNTHER GONZALES BARRÓN y ROSA
ISABEL QUINTANA LIVIA
2010 *Derecho inmobiliario registral*
Lima: Gaceta Jurídica
10. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ CAPEROCHIPI
2012 *Manual de los procedimientos registrales*
Lima: Ediciones Legales

