



ARTICULO

Revista Derecho - Año 2 edición 1 37 - 46

Web: <http://www.revistaderecho.pe> - E-mail: editorial@revistaderecho.pe
ISSN 2313-6944 - Enero- Julio 2015



LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS, SUS FORMAS Y TRATAMIENTO NORMATIVO EN PERÚ

*Waldyr Wilfredo Alarcón Portugal**

**Abogado, Profesor de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Nacional del Altiplano*

INFORMACIÓN DEL ARTICULO

Art. Recibido 06/01/15
Art. Aceptado 02/06/15
Publicado: 30/07/15

PALABRAS CLAVE:

* Inmatriculación
* registro
* predios
* inmueble

ARTICLE INFO

Article Received 06/01/15
Article Accepted 02/06/15
Published:30/07/15

KEY WORDS:

* registration
* registry
* properties
* immovable property

RESUMEN

El estudio tiene como propósito, dar a conocer a través de una detallada explicación los caminos que propone la norma específica para incorporar por primera vez un predio en un registro jurídico que en Perú es el Registro de Predios a cargo de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Así, el trabajo consiste en dar a conocer, las formas y procedimientos que la Ley establece para la inscripción de predios con vocación urbana o rural mediante la primera inscripción de dominio que conduzca a la inmatriculación, señalaremos expresamente las vías y los presupuestos necesarios para lograrlo, es necesario recordar que en Perú la inscripción en el Registro de Predios es enteramente facultativa. El método de la presente investigación es el método cualitativo, analítico-dogmático.

THE UNREGISTRATION OF PROPERTIES, ITS FORMS AND NORMATIVE TREATMENT IN PERU

ABSTRACT

The present paper has the aim to explain and give detail of the path proposed by a specific norm to incorporate a property by the first time in the legal property registries of Peru in charge of the National Superintendency of Public Registries. The study shows the forms and procedures established by the law in order to register a property with rural or urban vocation through the first inscription of domain that leads to the registration; the article shows the processes and budgets needed to accomplish it. It is also important to remember that in Peru the registration and property registration implies a facultative decision. The method applied to this research is qualitative, analytic and the dogmatic approach.

I. INTRODUCCIÓN

Ante la histórica problemática relacionada al desconocimiento de los mecanismos que la Ley ofrece para la inmatriculación de predios con vocación urbana o rural a través de la primera inscripción de dominio, a los treinta días de publicado en el Diario Oficial El Peruano - según prescribe su primera disposición transitoria - entró en vigencia el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, que viene a sustituir al que fuera aprobado por la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN. Luego del análisis normativo se establece con claridad cuáles son los caminos que los agentes económicos pueden recorrer para incorporar por primera vez un inmueble al Registro.

Esta nueva reglamentación responde a la reciente presencia de un entorno normativo muy vinculado al quehacer registral en materia de predios, así, no solo se modifican criterios de calificación aplicables al Registro de Predios, sino que se establecen pautas y lineamientos que los agentes económicos deberán conocer y observar en su actividad vinculada al sector inmobiliario.

Figuras nuevas como la inscripción en mérito a decisiones arbitrales, la adecuación con las disposiciones contenidas en la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, la Anotación Preventiva de Habilitación Urbana aprobado por Silencio Administrativo Positivo, Subdivisión e Independización de acuerdo a las nuevas disposiciones del Reglamento de Licencias de habilitación Urbana, la unificación de criterios en la forma de extensión de los asientos en la Inmatriculación de predios de Comunidades Nativas, los requisitos para inscribir las cuotas ideales, la inmatriculación en mérito a Resolución Judicial da Partición y otras, tuvieron que ser incorporados necesariamente en la nueva reglamentación.

En este escenario encontramos regulada la Inmatriculación, si bien ya lo estaba en anteriores reglamentos, en el presente cobra especial importancia ya que ella significa el inicio de la vida o historia registral de un predio con vocación urbana o rural. Con la inmatriculación a través de la primera inscripción de dominio de un inmueble determinado se persigue - a través del Registro - publicitar y facilitar el conocimiento de las situaciones jurídicas que afectan

a los bienes inscritos en procura de la Seguridad Jurídica cuyo destinatario final es el colectivo.

Con la investigación se pretende mostrar los modos que la Ley establece como los caminos para lograr la inmatriculación de predios tanto urbanos como rurales; para lo cual, es necesario: a) Establecer los presupuestos necesarios para la primera inscripción de dominio en el Registro de Predios; y, b) Determinar el procedimiento con el que se accede a la inmatriculación.

II. MATERIALES Y MÉTODOS

Se utilizó el método cualitativo, analítico-dogmático. Se trata de producir un razonamiento inductivo, a partir del estudio, la observación y recolección de fuente de información, utilizando la técnica de análisis de contenido y como materiales la norma general y las específicas que regulan el procedimiento inscriptorio.

III. DISCUSIÓN TEÓRICA

El sistema registral peruano en relación al Registro de Predios, es uno de carácter facultativo, así, no existe obligatoriedad para la inscripción en un Registro Jurídico, sin embargo, hacerlo se convierte en una necesidad dado que el mercado demanda seguridad en el tráfico inmobiliario, en este escenario, el adquirente de los derechos de propiedad bajo el sistema consensual las más de las veces desconoce los mecanismos imatriculatorios, es objetivo del presente luego del análisis de la norma especial establecer cuáles son los mecanismos que es posible emplear para lograr la inmatriculación a través de la primera inscripción de dominio.

El registro de derechos, como son el Grundbuch alemán, el Land Register inglés o el Registro de la Propiedad español, ofrece en este sentido, mayor eficacia, pues el carácter general de la depuración de los derechos hace posible depurar la información registral y aplicar los beneficios de la fe pública registral a todos los adquirentes de buena fe. (Arruñada, 2004)

En lo que concierne a normas registrales, éstas parecen coincidir en lo general con lo dispuesto por el artículo 1135. Así conceden a la inscripción la calidad de signo de cognoscibilidad que perfecciona la transferencia de la facultad de exclusión absoluta. (Ballard, 2010)

3.1. Aspectos históricos

El desarrollo del fenómeno inmatriculatorio en la historia de Perú -poco más de cien años- ha sido vertiginoso sobre todo a finales del siglo pasado y comienzos del presente. A lo largo de la historia ha cobrado importancia, en especial en el efecto después de la inscripción: Hacer oponible frente a terceros el derecho real adquirido.

Dado que su eficacia está estrechamente vinculada a la existencia de un Registro Jurídico es necesario dar una mirada al pasado para encontrar el antecedente más remoto del Registro, así, encontramos la figura del Oficio de Hipotecas creado por la legislación española entonces imperante inclusive en las colonias recibida en el proceso de recepción de normas que regulaban distintos aspecto entre ellos la inscripción.

En la historia, el Derecho Registral nace con la llegada de los españoles a nuestro País. Es así que por real Cédula del 15 de octubre de 1754 se concedió a los Virreyes y presidentes de audiencias para vender las tierras que no tuvieran dueño y por reales cédulas del 8 de mayo de 1778 y 16 de abril del 1783, se puso en vigencia en todas las colonias de España los oficios de Hipotecas. (Carpio, 1967)

El Oficio de Hipotecas fue establecido en España por Carlos III por la pragmática del 31 de enero de 1768, la cual tenía por objeto servir para todo lo relacionado a los censos, tributos, imposiciones e hipotecas, con el fin de evitar la clandestinidad a que estaban sujetas las cargas y gravámenes; y en lo referente a nuestro país, en el Código Civil de 1852 no se mencionaba o se ocupa de la institución de los Registros Públicos, solo prescribía en el Art. 2051 « Habrá en cada capital de departamento y a cargo de un Escribano Público, un Oficio de Hipotecas para el registro de todas las que se constituyan sobre bienes cierto y determinados». (Carpio, 1967)

Es necesario aclarar que en el Oficio de Hipotecas no se inscribía el Dominio (propiedad) ni las sucesivas transmisiones, de sino únicamente se dedicaban a publicitar la existencia de cargas y gravámenes. Así, se inscribía el contrato de Hipoteca más no la finca o el predio.

Tenemos como antecedente más próximo al Oficio de Hipotecas a cargo del Escribano José María Zamora, Tomo de Registro habilitado el 12 de Septiembre de 1837 para los años 1838 y 1839 por D. Manuel de Tejada, Juez de Letras. De modo general en Perú a

partir del 2 de enero de 1888 se crea en el Registro de la Propiedad Inmuebles y en Puno el 13 de Septiembre de 1898 por el Juez de Primera Instancia menos antiguo Doctor Don Justo Muñoz Nájjar siendo el Primer Registrador Don Juan Zoilo Velásquez el mismo que extendiera el primer asiento de inscripción el 13 de Septiembre de 1898 de las fincas rústicas nombradas: «Cayachira», «San Simón Judas de Uchullaca», ambas comprendidas con el nombre genérico de «Cayachira» y de la Estancia «Mistilaya» ubicadas en el distrito de Cabanillas Provincia de Lampa a favor del Señor Doctor Don Alejandro López de Romaña. Con esta Primera Inscripción de Dominio se da inicio a la realización del Registro de Predios hoy a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

3.2. Nociones Generales

Inmatriculación no exige más que un contraste o constatación de la existencia de la finca y de la inexistencia de un anterior ingreso de la misma en el Registro. Primera Inscripción exige la verificación de los títulos de la persona cuyo favor se inscriban los derechos existentes sobre dicha finca. Inmatriculación y Primera Inscripción por tanto, la inmatriculación se efectúa mediante la práctica de un asiento que es la primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante. Es el acto por virtud del cual tiene una finca su ingreso en el Registro de la Propiedad. Mediante la inmatriculación se obtiene el punto de arranque del historial jurídico de la finca en el Registro. (Diez Picazo, 1995)

Para Diez-Picazo, en España son dos aspectos de una misma realidad. Se logra la Inmatriculación con la Primera Inscripción de Dominio.

En términos muy generales podrían identificarse los conceptos de inmatriculación y primera inscripción, pues así parece deducirse de los que dispone el artículo 7 de la Ley Hipotecaria (L.H.) al decir que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley», que trata de la concordancia del Registro con la realidad judicial. Teóricamente y en puridad de conceptos puede ser defendible que inmatriculación y primera inscripción son diferentes, ya que la inmatriculación es la forma de ingreso en el Registro de una finca, mientras que la primera inscripción se refiere al derecho que sobre la misma recae. (Enciclopedia Jurídica)

En Alemania son operaciones distintas por un lado está la inmatriculación que se verifica de oficio con

base en el Catastro y por el otro la Primera Inscripción que es una operación posterior.

Esta tesis está basada en el derecho alemán, que admite la inmatriculación de finca sin que sobre la misma recaiga ningún derecho, pero en España, aunque podían señalarse supuestos de inmatriculación de fincas (como el de la finca inmatriculada sólo en una cuota de condominio o aquellos otros en los que el primer asiento es una anotación preventiva por defecto subsanable de falta de previa inscripción).

La exégesis de este concepto destaca el ingreso de la finca en la vida registral que debe realizarse en virtud de una primera inscripción de su dominio, pues no se admite la inscripción de finca que no pertenezca a nadie. La frase «abre folio de registro particular» es una consecuencia de los artículos 8 y 243 de la L.H., que disponen que el Registro de la Propiedad debe llevarse abriendo una particular a cada finca en el libro correspondiente y que todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones posteriores relativas a la misma finca deberán practicarse a continuación, sin dejar claros ni huecos entre los asientos. La inmatriculación es obtenida por medios peculiares, como son los señalados por la Ley Hipotecaria, y surte efectos específicos que son objeto de discusión. Por ejemplo, se plantea el tema de si por la inmatriculación pueden ser amparadas por el artículo 32 de la misma. Igualmente, en ciertos casos, cuando la inmatriculación se lleva a cabo en virtud de documentos públicos, ésta no surte efecto frente a tercero hasta transcurridos dos años de su fecha (art. 207 L.H.). Como medios generales para la inmatriculación están el expediente de dominio, el título público de adquisición (en ciertos casos y con ciertos requisitos), el acta de notoriedad a la que se incorpora el título privado de adquisición, las resoluciones judiciales firmes declarando la propiedad de bienes inmuebles, las certificaciones administrativas de bienes del Estado, provincia, municipio y corporaciones de derecho público o que formen la estructura política del Estado y también las de la Iglesia Católica, las certificaciones expedidas por los tesoreros de Hacienda en las adjudicaciones a favor de Estado de bienes ejecutados por débitos fiscales, los títulos de concesiones administrativas, las actas de notoriedad referentes a aprovechamientos de aguas públicas (actualmente vigente sólo en vías de aplicación transitoria de la nueva Ley, de 2 de agosto de 1985), los títulos anteriormente inscritos que no hubieran sido reinscritos en el plazo de la reconstitución del Registro y otros casos que regulan diversas leyes especiales.

Es el ingreso de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenido por medios particulares y surte efectos específicos. (Roca, 1997)

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. (Álvarez, 2010)

La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley, recogiendo en el título sexto los medios inmatriculadores (Ley Hipotecaria Art. 7)

Se define como el ingreso de una finca por primera vez en el registro en virtud de una primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante que abre folio registral propio, produce efectos específicos y se obtiene por medios peculiares. Por tanto:

- Ingreso de una finca por primera vez en el Registro, supone la entrada de la misma en el registro, la apertura de la cuenta corriente de la finca, el inicio de su historial tabular. A partir de este momento todos los actos de transcendencia real que le afecten se reflejarán en el Registro

- En virtud de una primera inscripción de dominio; aunque la apertura del folio registral también se podría producir por medio de una anotación preventiva, un asiento provisional, con el fin de facilitar sin duda la posterior inscripción y, no olvidar que el primer asiento puede no ser de dominio sino que también puede ser de una participación indivisa, del dominio dividido e incluso de un derecho real, pues no hay razón para privar al titular de un derecho real sobre la finca de los efectos beneficiosos que la inscripción provocaría a su favor ante la negligencia del titular del dominio que no ha inscrito su derecho, pues la inscripción es voluntaria.

- Que abre folio registral propio, pues nuestro sistema se basa en el sistema de folio real como confirman los artículos 8 párrafo 1º y 243 de la Ley Hipotecaria que establecen: «Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo». «El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones

posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos».

- Se obtiene por medios peculiares, no todos los títulos son aptos para inmatricular. Estos medios se recogen en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de los especiales del 299 de Reglamento Hipotecario. Y siempre se necesita acompañar al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica.

- Produce efectos específicos, puesto que si bien he señalado que voy a reflejar mi titularidad en el Registro para ser dueño frente a todos y frente a cualquiera, y para estar legitimado para disponer, no es menos cierto que con el fin de preservar la seguridad del tráfico en ocasiones respecto del inmatriculante se suspenden los efectos atribuidos al adquirente (fe pública) pues no consta que haya adquirido de persona que en el registro figure con facultades dispositivas, y por tanto no tiene el carácter de tercero protegido. Igualmente habría que citar que en aquellos casos en los que las inmatriculaciones requieren la publicación de edictos quedando condicionadas en su efectividad a la justificación de la publicación de los mismos. (Romero, 2007)

La inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual éste comienza su vida o historia registral. (González, 2008)

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. (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Art. 16°, 2013)

EL Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan organizados mediante un sistema automático de procesamiento de Datos. Por cada predio se abrirá una partida registral en el cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros, características típicas del Sistema de Folio Real.

3.3. Título que da mérito a la inscripción

El nuevo reglamento nos muestra dos caminos y prevé dos formas para acceder al Registro para conseguir la inmatriculación de fincas, atendiendo a la antigüedad del Título que contiene el derecho del inmatriculante. La Regla general de la inmatriculación la contiene la

parte primera del Art. 2018° del Código Civil que señala: «(...) Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios (...)» y la excepción la parte final del mismo, la nueva reglamentación siguiendo ésta sistemática desarrolla estas dos formas:

a) **Inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años:** El Art. 17° del Nuevo Reglamento se establecen las siguientes reglas:

- 1.- No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de Sucesión Testamentaria, solo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido.
- 2.- El cómputo de plazos de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose de testamento el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

b) **Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años:** El artículo 18° del RIRP, señala: No se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate de:

1. Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
2. 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;
3. 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;
4. Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;
5. Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;
6. Otros que la ley determine.

3.4. Formas especiales

Además de las mencionadas, existen otras formas especiales de inmatriculación que reconoce y regula el nuevo reglamento. Estas son:

- 1) **Inmatriculación solicitada por entidades formalizadoras.**
La inmatriculación solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.
- 2) **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 eriazo 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.
- 3) **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.
- 4) **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
- 5) **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 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.
- 6) **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.

7) 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;
- 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.

8) 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.

9) Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas

Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Campesinas se presentarán los siguientes documentos:

- a) Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditado, así como por el funcionario competente.

Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyas facultades no se encontraban inscritas, sin que se hubiese regularizado su inscripción, deberán acompañar además actas de ratificación del acuerdo de colindancia aprobadas por las asambleas generales de la comunidad a titularse o de la comunidad o comunidades colindantes, según corresponda. Para acreditar la validez de los acuerdos de las asambleas se presentarán declaraciones juradas sobre convocatoria y quórum, otorgadas por los presidentes de las respectivas comunidades.

Cuando las actas de colindancia hayan sido suscritas hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley de Deslinde y Titulación, no se requerirá la inscripción del mandato de los representantes que suscribieron dichas actas, bastando con acreditar la vigencia de la representación a la fecha de suscripción de las mismas, mediante constancia otorgada por el Presidente de la Comunidad.

En el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de Predios deberá considerarse los linderos o líneas de colindancia que figuren en la partida registral, no siendo exigible la presentación de actas de colindancia con dichas propiedades.

Cuando la colindancia sea con terrenos cuya titularidad corresponda al Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Estatales designado para el efecto. En el caso que la titularidad corresponda a un Gobierno Regional, Local u organismo del Estado como Ministerios, Direcciones Regionales de cada Sector, Institutos, Proyectos Especiales u otra entidad del Estado, corresponderá suscribirlas a los representantes de dichos organismos;

- b) Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente;
- c) Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente.

10) Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas

Para la inmatriculación del territorio de una Comunidad Nativa se presentarán los siguientes documentos:

- a) Resolución emitida por la Dirección Regional Agraria y el título de propiedad;
- b) Plano de Demarcación Territorial con la correspondiente memoria descriptiva, elaborado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura. En el plano debe constar claramente la distinción entre áreas de propiedad, de cesión en uso y áreas de protección, sin que en ningún caso esta distinción implique solución de continuidad. En el caso que el territorio de la Comunidad Nativa, incluya áreas cedidas en uso, y áreas de protección, el Registrador procederá a extender en forma simultánea en el rubro b) la descripción de las áreas, linderos y medidas perimétricas correspondientes a cada una de ellas.

- 11) **Inmatriculación para anotación de embargo**
La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650 del Código Procesal Civil se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20, según corresponda. Tratándose de predios urbanos no será necesario que el plano esté georreferenciado a la Red Geodésica Nacional.
En este caso, el Registrador consignará los datos correspondientes en los rubros A, B y D de la partida, de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 19, en lo que resulte pertinente.

3.5. Requisitos Generales

Además del Título que contiene el derecho, la nueva reglamentación, señala que es indispensable reunir los siguientes presupuestos:

- a) **Informe favorable del Área de Catastro.**- Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho

informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuenta el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

- b) **Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado 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 georreferenciados 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.

c) Pago de la Tasa Registral.- Siendo la inscripción un servicio que el Estado brinda al colectivo a través del Registro, es indispensable realizar el pago de la Tasa Registral, salvo que se acredite gozar de la exoneración vigente concedida conforme a Ley.

Así, la tasa registral aplicable es calculada en base a un valor de referencia que es utilizado en las normas tributarias, anualmente tendiente a variación, Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

La tasa registral para la inmatriculación, está conformada de dos partes, una fija y otra variable, la primera corresponde al Derecho de Calificación que equivale al 1.94 por cien de la UIT y la segunda al Derecho de Inscripción que se obtiene a partir de una fórmula: $3/1000$ del valor del inmueble o de la valorización que el usuario proporcione. (TUPA SUNARP Aprobado por Decreto Supremo N° 008-2004-JUS).

Existen las denominadas Tasas Registrales Especiales que favorecen a personas cuyo predio se encuentra localizado en determinadas zonas catalogadas como de extrema pobreza, vigente hasta el 27 de octubre del 2013. El Decreto Supremo N° 014-2010-JUS instaura el pago de una Tasa única que asciende a S/. 5.00, para acceder a este beneficio se debe acreditar que el predio cuya inscripción se pretende se encuentre ubicado en un distrito declarado como de extrema pobreza, su valor no debe superar a S/. 35,000.00 y el titular del predio debe contar tan solo con una propiedad a nivel nacional. (Sunarp, Tupa, 2004)

IV. JURISPRUDENCIA

Además del Título que contiene el derecho, la nueva reglamentación, señala que es indispensable reunir los siguientes presupuestos:

a) Informe favorable del Área de Catastro.- Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de

un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuenta el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

b) Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado 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 georreferenciados 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. (Sunarp, Jurisprudencia Registral, 2013)

c) Pago de la Tasa Registral.- Siendo la inscripción un servicio que el Estado brinda al colectivo a través del Registro, es indispensable realizar el pago de la Tasa Registral, salvo que se acredite gozar de la exoneración vigente concedida conforme a Ley.

Así, la tasa registral aplicable es calculada en base a un valor de referencia que es utilizado en las normas tributarias, anualmente tendiente a variación, Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

La tasa registral para la inmatriculación, está conformada de dos partes, una fija y otra variable, la primera corresponde al Derecho de Calificación que equivale al 1.94 por cien de la UIT y la segunda al Derecho de Inscripción que se obtiene a partir de una fórmula: $3/1000$ del valor del inmueble o de la valorización que el usuario proporcione. (TUPA SUNARP Aprobado por Decreto Supremo N° 008-2004-JUS).

Existen las denominadas Tasas Registrales Especiales que favorecen a personas cuyo predio se encuentra localizado en determinadas zonas catalogadas como de extrema pobreza, vigente hasta el 27 de octubre del 2013. El Decreto Supremo N° 014-2010-JUS instaura el pago de una Tasa única que asciende a S/. 5.00, para acceder a este beneficio se debe acreditar que el predio cuya inscripción se pretende se encuentre ubicado en

un distrito declarado como de extrema pobreza, su valor no debe superar a S/. 35,000.00 y el titular del predio debe contar tan solo con una propiedad a nivel nacional. (Sunarp, 2013)

V. CONCLUSIONES

No obstante la no obligatoriedad de la inscripción en Perú, la normatividad existente en la actualidad ofrece una variada posibilidad para lograr la inmatriculación de predios con vocación urbana y también aquellos que tiene vocación rural.

Los requisitos que el inmatriculante debe lograr a los fines de la inmatriculación son mínimos, sin embargo es de resaltar la participación de entidades distintas al registro para su consecución, así, es imprescindible la participación de la figura del Notario, la Municipalidad, Entidades Formalizadoras, órganos jurisdiccionales y administrativos, que no siempre concurren positivamente.

BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez, C. J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores.
- Arruñada, B. (2004). *Sistemas de titulación de la propiedad*. Lima: Palestra Editores.
- Bullard, G. A. (2010). *Derecho y Economía El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores.
- Carpio, A. A. (1967). *Derecho Notarial*. Lima: Editorial San Marcos.
- Diez Picazo, L. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Editorial Civitas.
- González, B. G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Roca, S. R. (1997). *Derecho Hipotecario*. Madrid: Editorial Bosch.
- Romero, R. (2007). *Inmatriculación de Fincas*. Edición del CADRI.
- Sunarp. (2004). *Tupa*. Lima: Sunarp.
- Sunarp. (2013). *Jurisprudencia Registral*. Lima: Sunarp.
- Sunarp. (2013). *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima: Sunarp.