

# UNIVERSIDAD ANTONIO RUIZ DE MONTOYA

Facultad de Ciencias Sociales.



## LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS EN EL PERÚ: LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE OFRECE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Tesis para optar al Título Profesional de Abogado

Presenta el bachiller:

**ETZEL ZAPATA CHUTAC**

**Presidente: Eduardo Ernesto Vega Luna**

**Asesor: Aldo Raúl Samillán Rivera**

**Lector: Oscar Alberto Huerta Ayala**

**Lima- Perú**

**Octubre del 2025**



**UARM**

Universidad  
Antonio Ruiz  
de Montoya

Anexo N.º 3 - Reglamento General de Grados y Títulos de Pregrado y Posgrado  
Aprobado por Resolución Rectoral N° 150-2023-UARM-R

### **INFORME DE ORIGINALIDAD**

Sres.

**CONSEJEROS**

Pte.

De nuestra consideración:

Por la presente nos dirigimos a Ustedes para saludarlos e informar al Consejo Universitario sobre el producto académico elaborado por ZAPATA CHUTAC Etzel, quien solicita la obtención de su título profesional de Abogado a través de la sustentación de Tesis.

El producto académico elaborado tiene como título "La inmatriculación de predios en el Perú: la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral".

Por tanto, en nuestra condición de Asesor de producto académico y de integrante de la Comisión de Grados y Títulos de la Facultad de Ciencias Sociales, respectivamente, declaramos que el producto académico de Etzel Zapata Chutac ha sido examinado con el programa antiplagio *Turnitin* para identificar su nivel de coincidencias.

El resultado que arroja el programa es de 20% de similitud, el cual proviene de fuentes de información que han sido debidamente citadas o reconocidas utilizando las normas del sistema APA.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Firmado en Lima, el 2 del mes de octubre de 2025.

Atentamente,

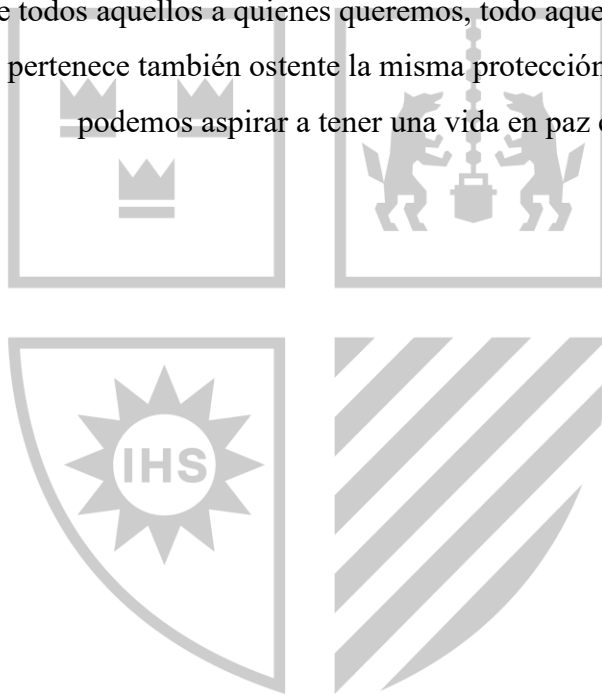
Aldo Raul Samillan Rivera  
Asesor

Eduardo Vega Luna  
Presidente de la Comisión

\* Conforme a lo establecido en el documento de identidad

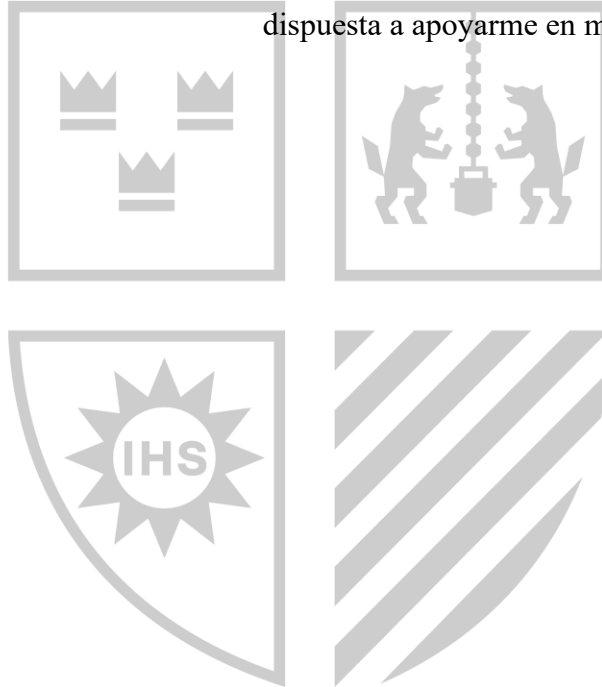
## **EPÍGRAFE.**

Desde el momento más primario de nuestra existencia, los seres humanos buscamos sentirnos seguros y protegidos, estar en paz, eso involucra tener la certeza que todos aquellos a quienes queremos, todo aquello que nos interesa y nos pertenece también ostente la misma protección y seguridad, sólo así podemos aspirar a tener una vida en paz con nosotros mismos.



## **DEDICATORIA.**

Dedico este trabajo a todas las personas que me apoyaron alguna vez en la carrera y en superar los obstáculos internos y externos que siempre se presentaban. Además, y especialmente, agradezco eternamente a mi madre, Corina Chutac, por siempre estar dispuesta a apoyarme en mis metas académicas.

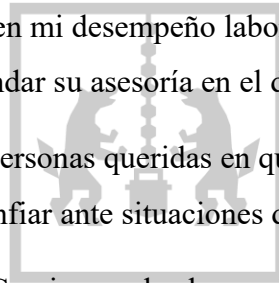
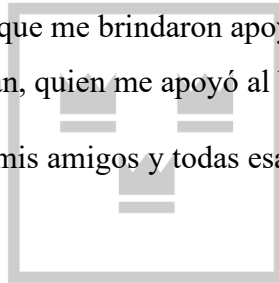


## **AGRADECIMIENTO.**

Agradezco a la vida por cada día que me demuestra lo hermoso que es vivir, agradezco a mi familia por estar apoyándome en cumplir mis metas académicas y personales, agradezco a los compañeros, profesores que conocí en toda mi vida universitaria y a los profesionales que me brindaron apoyo en mi desempeño laboral, principalmente al doctor Aldo Samillán, quien me apoyó al brindar su asesoría en el desarrollo de mi tesis.

Agradezco a mis amigos y todas esas personas queridas en quienes siempre puedo confiar ante situaciones difíciles y agobiantes.

Gracias por la chance de alcanzar esta meta.



## RESUMEN

La presente investigación se centra en el procedimiento de inscripción registral respecto a la inmatriculación de predios en nuestro país, no se agota en solamente explicar cómo funciona este procedimiento, sino en los beneficios que trae la inscripción registral al derecho de propiedad de los usuarios y no optar por permanecer en la informalidad plena, siendo la inmatriculación el acto a través del cual un predio se incorpora por primera vez al registro y empieza su historia registral.

Se explican los aspectos fundamentales del registro como los principios registrales y los tipos de seguridad (dinámica y estática), es decir; en la relación segura y compenetrada que debe existir en el mercado entre personas que ostentan un capital, bien o derecho y las personas interesadas en adquirir esos beneficios en favor propio y del tráfico económico. Asimismo, del rol que desempeña el catastro y su relación con el Registro de Predios.

Si bien, existen ciertos fundamentos de la jurisprudencia nacional que cuestionan la labor práctica del registro, no se debe perder el rumbo por prescindir de la labor registral sino, al contrario, se debe fortalecer e impulsar la misma, pues más predios inscritos es sinónimo de más predios formalizados y un país con más predios formalizados es un país que apunta al desarrollo como sociedad.

**Palabras clave:** Inmatriculación, inscripción registral, propiedad, seguridad, catastro.

## ABSTRACT

This investigation focuses on the registration procedure regarding the first registration of properties that exist in our country, this is not just limited to explaining how this procedure works but also on the benefits that registration brings to the property rights of the users so that they don't choose to remain in a full informality. First registration being the act through which a property is incorporated into the registry for the first time and its registry history begins.

Here are also explained the fundamental aspects of registry such as the registration principles and types of security (dynamic and static), that is the secure and integrated relationship that must exist in the market between people who hold capital, a property and rights and people who are interested in acquiring those benefits on their own behalf and for the course of trade. Also, about the task of cadastre, its problematic and intervention in the Registry.

Although there are certain grounds of national jurisprudence that question the practical work of the registry, preferring unregistered methods in determining any legal battle regarding property rights, we shouldn't lose our bearings by dispensing with the registry work, but on the contrary, it must be strengthened and promoted since more registered properties is synonym of more formalized properties and a country with more formalized properties is a country that aims for development as a society.

**Keywords:** First registration, registry, property, security, cadastre.

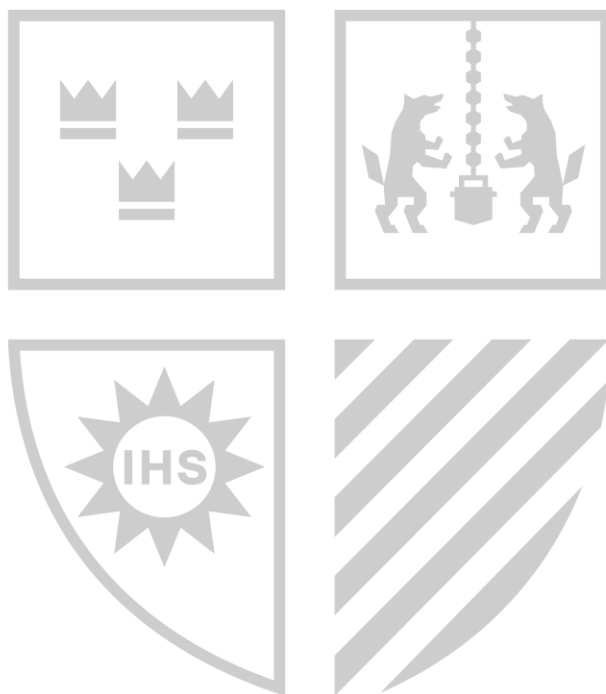
## TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	13
CAPÍTULO I: LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS EN EL PERÚ. ....	17
1.1. La historia de los Registros Públicos y la creación del Registro de Predios.....	17
1.2. El predio, el derecho de propiedad y sus atributos.....	23
1.3. La inmatriculación de predios.....	26
1.4. Títulos que dan mérito a la inmatriculación.....	31
1.4.1. Vía judicial.....	33
1.4.2. Vía notarial.....	36
1.4.3. Vía administrativa.....	37
1.4.4. Vía arbitral.....	43
1.5. Precedentes de Observancia Obligatoria.....	44
1.5.1. Alcances de la calificación en la inmatriculación.....	45
1.5.2. Antigüedad del título para la inmatriculación de un predio.....	45
1.5.3. Inmatriculación de predio adjudicado judicialmente y la inmatriculación en mérito a sentencia de prescripción adquisitiva.....	46
1.5.4. Inmatriculación en mérito a escritura pública de división y partición.....	47
1.5.5. Inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas.....	47
1.5.6. Extinción de inscripción por renuncia al derecho de propiedad.....	48

1.5.7. Renuncia parcial de área con el propósito de inmatricular un predio.....	48
1.5.8. Certificado de información catastral.....	49
1.5.9. Rangos de tolerancias en inmatriculaciones.....	50
1.5.10. Precisión de tolerancia en inmatriculaciones.....	51
<b>CAPÍTULO II: LA SEGURIDAD JURÍDICA Y SUS IMPLICANCIAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS.....</b>	<b>53</b>
2.1. La seguridad estática y dinámica.....	54
2.2. La función y la importancia de la publicidad registral.....	56
2.2.1. Definición de la publicidad registral.....	56
2.2.2. La publicidad como principio registral.....	56
2.3. La fe pública registral.....	59
2.3.1. La buena fe.....	62
2.3.2. Adquisición a título oneroso.....	63
2.4. La Ley N° 30313 y el dilema de la protección contra el fraude inmobiliario.....	64
2.5. La protección del mejor derecho de propiedad y la protección del tercer adquirente por la fe pública registral.....	71
2.6. ¿Existe alguna relación entre la inmatriculación de los predios con la figura del tercero que se sirve de la buena fe pública registral?.....	76
<b>CAPÍTULO III: LA LABOR DE CATASTRO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS....</b>	<b>80</b>
3.1. Informe técnico del área de catastro.....	82
3.2. Las superposiciones gráficas y la duplicidad de partidas.....	86
3.3. El papel que cumplen las municipalidades en su rol como entes generadores de catastro y la incidencia de la Ley N° 28294.....	89
3.4. La importancia de tener una base de datos consolidada.....	93
3.5. Desafíos actuales en el catastro municipal.....	97
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>99</b>

RECOMENDACIONES.....108

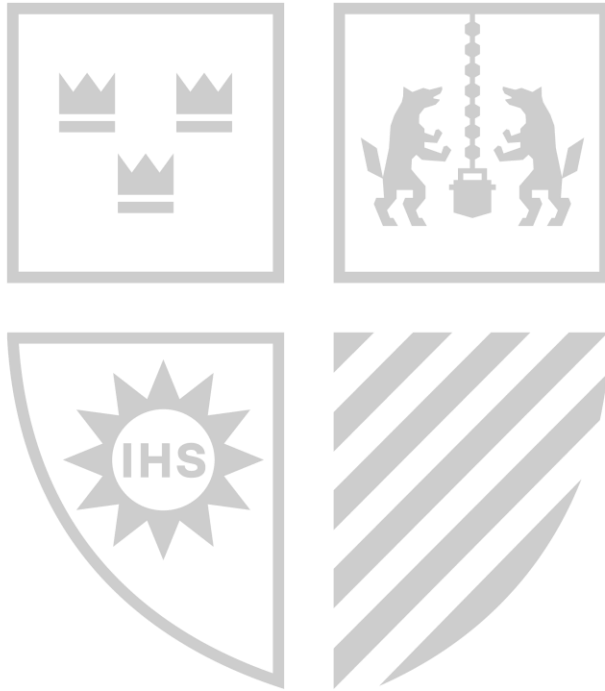
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....112



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla I: Tolerancias Catastrales – Registrales.....	51
Tabla II: Entidades generadoras del catastro nacional.....	86
Tabla III: Registro Nacional de Municipalidades 2017.....	91





## INTRODUCCIÓN.

Es innegable la existencia y la importancia de la propiedad en la vida a lo largo de la evolución del ser humano. Ya desde tiempos prehistóricos, los antiguos hombres de las cavernas construían refugios como cabañas, usaban cuevas donde guardaban sus comidas y las armas que desempeñaban para obtener esa comida también eran de su pertenencia, fue precisamente ese adueñamiento e invención (probablemente sin nombre en esas épocas) de poder poseer y usar esas herramientas y refugios lo que permitió al hombre sobrevivir y llegar hasta donde estamos ahora. Por su puesto, paulatinamente el concepto fue evolucionando a medida que se complejizaban las estructuras sociales.

En Egipto se mantenía el principio de que todas las tierras y los instrumentos pertenecían al faraón; la propiedad era un monopolio estatal similar a los regímenes que conocieron en otras épocas ciertas civilizaciones como el Imperio de los Incas o la India Antigua. Los pueblos griegos estaban poblados de agricultores libres, propietarios de sus tierras. En Roma, desde tiempos muy antiguos existía la propiedad personal, atributo del jefe de la familia, paralela a la propiedad colectiva del grupo más amplio, la gens (...) Siempre se observan muestras de propiedad privada, con períodos de avance y retroceso. La evolución está lejos de ser rectilínea; cada época conoce simultáneamente varios tipos de propiedad (...). (Ampuero, 2016 citado en Tiravanti, 2018, p.22)

Sin embargo; lo que asienta a la propiedad como un consolidado jurídico-económico, al menos en el mundo moderno que adopta estos conceptos, es el Derecho Civil, el cual consiste;

(...) en conocer, en primer lugar, lo que pertenece a cada uno, y en enumerar a continuación los medios procesales para obtenerlo. La clasificación de las “cosas” que caracterizaba a los tratados del Derecho romano (diferentes tipos de personas, de bienes, de actividades, de situaciones) es sustituida en el humanismo por la clasificación de los “derechos” que tenemos respecto a las cosas. Ya no hay más que dos categorías de “cosas”: las que nos pertenecen en el sentido pleno del término y aquellas que tan sólo se nos deben (los créditos). La propiedad se convierte así en

el arco de bóveda de todo el edificio del derecho. (Ampuero, 2016 citado en Tiravanti, 2018, p.24)

Es de esta manera, y a través de las épocas, que la propiedad desemboca en la definición que alcanza e integra nuestro Código Civil en su artículo 923, al señalar que la propiedad comprende tanto al uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien y que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

El derecho sobre la propiedad enmarca una facultad de gran relevancia a nivel jurídico, económico y social, ya que ser capaz de poder conocer e identificar a quien o a quienes le corresponde cada bien agiliza el mercado sobre inmuebles, permitiendo que estos negocios se lleven a cabo con la seguridad y garantía que las partes exigen. Esto es así, pues cualquiera que tenga la necesidad de adquirir el derecho sobre un bien inmueble, querrá saber información crucial como la titularidad actual de ese bien, los datos y descripción geográfica del bien en el espacio, si es que tiene algún tipo de afectación, etc. Los interesados querrán tener la certeza, pues, que todos estos datos sean los correctos para beneficiarse de estos negocios en vez de salir perjudicados.

Sin embargo, habría que preguntarse; ¿cómo poder sacar ese beneficio económico?, ¿cómo, dentro del mundo globalizado y altamente conectado en el que vivimos, puede un propietario hacerle saber a las demás personas que determinado bien es de su propiedad y por lo tanto no debe actuar sobre el mismo sin su permiso?, ¿cómo tener la convicción de que dicho propietario es realmente el dueño y que la información descriptiva de esa propiedad es la que él alega?

Es así que cuando los negocios sobre bienes se hicieron más y más complejos, que nació la necesidad de tener un historial o mejor dicho, un registro, del cual el común denominador de las personas pueda constatar que la información del bien es la correcta o no, de parte de alguna autoridad o entidad que sea imparcial al momento de dar esa información, de esta forma se crean los Registros Públicos, cuyo fin de existencia no es otro más que otorgarle esa publicidad y seguridad a los derechos sobre los bienes. A su vez, el fin de esa publicidad es esparcir notoriedad en cuanto a los derechos reales con el objeto de que los interesados tomen conocimiento, ya que uno sólo puede hablar con certeza sobre algo que conoce y es esa certeza la cual sostiene un adecuado negocio (Pimentel, 2017).

El sistema registral en nuestro país lleva existiendo por más de 100 años y actualmente la entidad que preside esa labor es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), una entidad que tiene como objetivo garantizar los derechos de los administrados mediante el registro, dotando de cognoscibilidad a la información que ingresa al mismo de forma eficiente y transparente. Dentro de todos los actos inscribibles, uno de los más importantes, es la inmatriculación, puesto que es el acto de inscripción primigenio que permite la primera incorporación de un bien inmueble al Registro de Predios y, por ende, iniciar su historial registral a través de la partida que se crea con su extensión.

Para que el procedimiento registral de la inmatriculación se lleve a cabo, actualmente se necesita la participación del área u oficina de catastro de SUNARP, la cual, luego de una serie de estudios, emitirá el informe técnico respectivo donde se indicarán cuestiones como delimitar la existencia de posibles superposiciones entre inmuebles inscritos, y demás factores técnicos a tener en cuenta, este estudio debe su fiabilidad y certeza a la información que guarda el área de catastro en su base gráfica.

Esta información gráfica está almacenada en la Base Gráfica Registral (BGR), que se nutre de la data técnica que ingresa al registro, estos estudios son realizados por las entidades con competencia catastral, principalmente por las municipalidades, al ser las encargadas de mantener actualizado el levantamiento catastral a nivel nacional, según la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

Sin embargo, este tema detenta la siguiente problemática; la situación actual de nuestro catastro nacional es muy precaria, toda vez que su labor no ha ido de la mano con la evolución de nuestro Registro de Predios, pues desde tiempos antiguos, 1888 cuando empezó nuestro Registro de Propiedad Inmueble, no era exigible la presentación de documentación técnica para inmatricular un predio, esa falta de exigibilidad fue corregida hace no mucho tiempo con el Decreto Supremo N° 002-89-JUS., es decir; 100 años después aproximadamente, lo que con el tiempo ha generado que existan duplicidades de partidas, lo cual implica abrir varias partidas para el mismo inmueble, o las superposiciones, que se dan cuando un área inscrita se superponga o choque con otra ya inscrita.

Patologías como la duplicidad de partidas y/o las superposiciones, a la larga, podrían significar el cierre de esta partida registral, perjudicando a todos aquellos que

hayan ejecutado actos o constituidos derechos sobre ese bien, puesto que se habría estado dando información errónea del predio, lo cual podría desembocar en problemas legales entre los partícipes de esos posibles negocios.

Es por esta situación que actualmente existen pronunciamientos legales como el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) y el criterio adoptado por el Pleno Registral N° XII que permiten e incentivan la inmatriculación de un predio al registro a pesar de la imposibilidad del área de catastro de determinar si un bien se encuentra inscrito o no. Esto si bien dota de celeridad al procedimiento de inscripción y lo incentiva, no puede decirse lo mismo de su legitimidad, pues se corre el riesgo de que a futuro se presenten más superposiciones.

Si se toma en cuenta que el objetivo registral es proteger a sus usuarios dotando de seguridad jurídica las inscripciones mediante la oponibilidad y la publicidad de los registros públicos, la precariedad de nuestro catastro no permite alimentar debidamente la BGR con la que cuenta SUNARP, por ende es probable que muchas inscripciones no reflejen debidamente lo que aparece en la realidad, lo cual afecta directamente la certeza en las inscripciones y la seguridad jurídica que pretende garantizar el registro de predios al incorporar por primera vez predios al registro.

De esta forma, la investigación en cuestión se centrará en el análisis a la inmatriculación de predios, cómo es que se ha llevado a cabo y se lleva este procedimiento en el Perú, cómo es que se brinda esa seguridad jurídica al derecho de propiedad de los administrados a través del registro, tanto para el titular registral como para los adquirentes y evaluar alguna alternativa ante la problemática existente, principalmente en mejorar la relación que debe existir entre catastro con el registro y qué podemos hacer para mejorarla.

- ***Se hace hincapié que tanto los objetivos, la hipótesis, metodología, enfoque, fundamentación teórica y limitaciones han sido expuestos en el Plan de Tesis, el cual ha sido aprobado el 20 de noviembre del 2024 por la presente institución universitaria.***

## **CAPÍTULO I: LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS EN EL PERÚ.**

Este primer capítulo de la investigación comenzará por exponer la historia de formación del Registro de Predios en el Perú, posterior a ello se definirá brevemente qué se entiende por propiedad y por predio como elemento central del Registro de Propiedad Inmueble, para finalmente determinar qué es la inmatriculación, cuál es el procedimiento registral y regulación de la inmatriculación de predios en el país.

### **1.1) La historia de los Registros Públicos y la creación del Registro de Predios.**

Hablar del Registro de Predios en el Perú es remontarse a la norma que da origen al sistema registral peruano; la ley del 2 de enero de 1888 (Registro de Propiedad Inmueble) y su posterior reglamento, que se aprobó el 11 de septiembre de 1888. Con la promulgación de la primera se pudieron inscribir transferencias de dominio, así como la inscripción de varios otros derechos; servidumbres, hipotecas, usufructos, arrendamientos, promesas de contrato, etc. (art. 3 de esta ley). Asimismo, el artículo 2 de esta ley dispuso la descentralización del alcance del registro al estipular que se llevaría un registro general de las propiedades y registros particulares en capitales de departamentos y provincias en donde sea conveniente y posible establecerlos.

La dirección e inspección de esta institución estuvo a cargo del Poder Judicial.

Esta nueva ley significó un gran cambio con respecto a las normas hipotecarias impuestas por los españoles en tiempos de la colonia, pues transformó radicalmente la forma en que se registraban los bienes inmuebles al crear el Registro de Propiedad nacional, un sistema que documentaba de forma ordenada todo el historial legal de una

propiedad, incluyendo su dominio y cualquier deuda, demanda o carga. Sin embargo, a pesar de estas diferencias significativas, tanto juristas como ciudadanos tardaron décadas en reconocer la importancia del nuevo sistema, criticando su implementación por ser confusa, costosa y ajena a la realidad del país. (González, citado por Aliaga, 2012)

Al ser un sistema nuevo para la época no fue rápidamente aceptado, contrario a eso fue criticado y hasta catalogado como innecesario, sin embargo; poco a poco las prácticas involucradas en la inscripción se fueron refinando.

Por ejemplo, respecto a la técnica de inscripción de la época, se usaron grandes tomos o libros de entre 500 a 600 páginas cada uno llegando a las 700 páginas en algunas ocasiones. Estos gigantescos manuscritos eran foliados a mano y los asientos eran plasmados de la misma forma, en suma, cada partida registral debía ser elaborada en 7 páginas y si la información de la inscripción sobrepasaba ese número, se continuaba la partida en otro tomo, lo cual era tedioso porque mientras un registrador usaba el tomo, no podía pasárselo a otro mientras termine de hacer sus labores, lo que demoraba los trámites (Vivar y Velandia, 1999).

Posteriormente, a la llegada del Código Civil de 1936 fue incluido un apartado a los Registros Públicos en el Libro IV, agrupando registros que siguen vigentes hasta hoy en día como el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Testamentos, el Registro de Mandatos, el Registro Personal, el Registro Mercantil, el Registro de Buques y el Registro de Prenda Agrícola (art. 1036 del C.C.). Es importante mencionar que, en la formación de este nuevo C.C se llamó a un grupo de grandes juristas, expertos en derecho civil y registradores para armar el dichoso cuerpo legal, en el trámite se discutía bastante sobre si el Perú adoptaría un registro constitutivo de derechos o declarativo de los mismos sucediendo al final lo siguiente;

Los veredictos fueron definitivos en el resultado final, ya que gran parte de los participantes no se mostraron conformes en cuanto a la reforma hacia el sistema de inscripción de carácter constitutivo. Esta alternativa no se llevó a cabo por los siguientes factores; (I) no se tenía un catastro debidamente formado y no era fácil de implementar, (II) los títulos tenían defectos, (III) carencia de suficientes notarios o abogados, (IV) no habían expertos en el registro, (V) La adopción del ACTA TORRENS resultaba inviable en el contexto nacional, tanto por la insuficiente formación jurídica de la población como

por las obligaciones financieras que implicaba para el Estado, las cuales no podían ser cubiertas debido a restricciones presupuestarias (Cardenas, citado por Gonzales, 2002).

El artículo 1038 de este código mencionaba al organismo encargado de los Registros en esa época, el cual era la Junta de Vigilancia y estaba formada por; el primer ministro, un magistrado de la Corte Suprema designado por ella, el director del Programa Académico de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, el decano del Colegio de Abogados de Lima y el director de los Registros Públicos. Esta junta ejercía la jurisdicción en el procedimiento registral, pues era la organizadora, directora y órgano de consulta en toda la república, en suma, cuando había un pronunciamiento sobre el estudio registral de los títulos calificados, la decisión emitida por este órgano configuraba la última instancia registral, después del cual el usuario sólo podía presentar su caso ante el poder judicial (Aliaga, 2012). Hoy en día esta última labor la cumple el Tribunal Registral.

El 16 de mayo de 1968, épocas del gobierno militar, mediante acuerdo de la Corte Suprema se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), significando avances normativos notables en el registro al existir un cuerpo legal centrado no solamente en inmuebles, sino en el procedimiento registral en general y la actuación del registrador al calificar los títulos. Además, este dispositivo dio hincapié a la creación de la Comisión Facultativa reemplazando en funciones a la Dirección General de Registros, convirtiéndose en el órgano de segunda instancia administrativa y quedando la Junta de Vigilancia facultada a efectuar la revisión las resoluciones dictadas tanto por la Dirección General y la Comisión Facultativa (Baltazar, 2002).

Otro aspecto resaltante, es que, tras la aprobación de la ampliación del Reglamento de Inscripción en 1970, se habilitó el uso de fichas, en reemplazo de los tomos, que eran cartulinas que conformaban nuevas partidas registrales, las cuales se hacían con el apoyo de máquinas de escribir y eran asignadas a cada título de propiedad, personas naturales o personas jurídicas en donde se anotaban los datos correspondientes a los asientos de inscripción.

Para el año 1980 a través del Decreto Ley N° 23095, se creó la Oficina Nacional de los Registros Públicos (ONARP) como un organismo público descentralizado, vinculado a la Presidencia de la República y controlado por el primer ministro, encargado

de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la Ley determine y que constituye garantía registral.

La ONARP recibió muchas críticas por varios motivos, se le cuestionaba por lo caro que resultaba la inscripción y de contar con excesiva carga burocrática que debía soportar el usuario. Por ello, se emitió el Decreto Ley N° 25536, que declaró a la ONARP en reorganización, facultando al Ministerio de Justicia para que se encargue de realizar un proyecto de ley al respecto. (Aliaga, 2012).

Para 1984 se promulgó el Código Civil que rige hasta la actualidad, introduciendo una serie de modificaciones al anterior código, pero no tan significativos, por ejemplo; ahora era el Libro IX el que trataba sobre los Registros Públicos, siendo que ahora se iban a regular los Registros jurídicos y no los administrativos, es decir; Registros centrados en desarrollar temática civilista. Asimismo, la implementación de principios registrales, también se seguiría emitiendo una clasificación de distintos registros, sólo que ahora se habían omitido al Registro Mercantil, de Buques y de Prenda Industrial.

A pesar de la introducción de este nuevo C.C, el problema estaba en que no se habían establecido las reformas institucionales correspondientes que permitieran aplicar eficientemente las normas, puesto que el único cambio institucional significativo en la época había sido la creación de la ONARP, pero detrás de la creación de este tampoco hubieron reformas que significaran el mejoramiento del registro, pues el procedimiento y sus trámites fueron iguales antes de ONARP, esto fue heredado en el nuevo Código Civil de 1984 (Aliaga, 2012).

En ese contexto de la década de los 80 surge una institución llamada Instituto de Libertad y Democracia (ILD), cuyo foco estaba en el estudio de cómo afectaba la informalidad a la propiedad, las técnicas de titulación, el Registro de Propiedad, etc. Esta institución logró determinar que el desarrollo económico de las propiedades informales o asentamientos humanos dependía de la legalidad de la titulación, viendo como única salida y posibilidad de lograr eso en el Registro de Propiedad, puesto que incorporarse al registro significaba formalizar el bien.

El gran reto para el ILD en la década de los 80 fue lograr la modernización del sistema registral de inmuebles en el Perú, cambiando lo se conocía como el sistema mecánico por uno informatizado, facilitando así el ingreso masivo de información al Registro y brindando seguridad total dentro del proceso de inscripción, de manera tal que

no se permitiera la pérdida de información registral y que rápidamente y a bajo costo realice las inscripciones de los pobladores de los AA.HH. que según sus tipos podían albergar 10.000, 20.000 o 30.000 potenciales títulos de propiedad (Vivar y Velandía, 1999).

Para el año 1988, ILD sugiere la creación del Sistema de Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares. Emitiéndose finalmente tanto el Decreto Legislativo N° 495 como el N° 496 en noviembre de 1988 mediante los cuales se creó el Registro Predial, posteriormente llamado Registro Predial Urbano, en mérito del Decreto Legislativo N° 803 (Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal).

El sistema registral predial significó un paso a la modernidad en el ámbito registral, ya que hizo posible la mejora del sistema registral con estudios geográficos, es decir; con un sistema computarizado moderno, protegido, de fácil implementación y manejo. Lo que planeaban los legisladores de ese entonces era introducir un organismo modelo que consienta la simplificación del procedimiento, lo más barato posible, y de esta manera incentivar no solamente la inmatriculación, sino los actos posteriores a la apertura de una partida registral. (Aliaga, 2012)

La integración de este registro significó la extensión registral a la modernidad de las tecnologías gráficas para identificar y publicitar mejor los predios, pues se comenzó a instaurar el sistema de catastro. El objetivo principal no solamente fue la agilización del procedimiento registral mediante la reducción de formalidades, sino que también se enfocaron en la formalización de la propiedad en zonas urbanas y/o marginales.

En estos años, y tomando como bases las normas mencionadas del Registro Predial, en 1991 se promulgó el Decreto Legislativo N° 667, mediante el cual se creó el Registro de Predios Rurales y en 1996 se creó la sección especial de Predios Rurales, ambos dentro del Registro de Propiedad Inmueble, con lo que se dividieron las competencias entre Registro Predial (competente en Lima) y la Sección Especial de Predios Rurales (competente en el país).

El 21 de diciembre de 1992, se promulgó el Decreto Ley N° 25993 creándose la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, mediante este decreto se introdujo una variante significativa concerniente a la vinculación administrativa de la institución, comprendiendo a los registros públicos como un órgano en línea del Ministerio de Justicia, creando el organismo rector registral ya mencionado, manteniéndose a la

Comisión Facultativa como órgano de segunda instancia administrativa y a la Junta de Vigilancia que resolvía en última instancia vía recurso de revisión (Baltazar, 2002).

Es con la Ley N° 26366 publicada el 14 de Octubre del año 1994 (vigente hasta nuestros tiempos), que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos actual, integrando todos los Registros del Sector Público con el objetivo de preservar y establecer la uniformidad y cohesión de la función registral en todo el país, siendo estos los siguientes; Registro de Personas Naturales, Registro de Personas Jurídicas, los Registros de Bienes Muebles y Registros de Propiedad Inmueble, el cual integra al Registro de Predios.

Junto a este Sistema Nacional se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que según el artículo 10 de la precitada ley se define como; un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica registral, técnica y económica, financiera y administrativa que tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

Al igual que la autonomía que ostenta SUNARP, las oficinas descentralizadas de esta institución también serían organismos autónomos económica y administrativamente según la ley mencionada. De esta manera, el 16 de abril de 1995, se dicta el Decreto de Urgencia N° 019-95, mediante el cual se declaró el reajuste y renovación institucional a todos los organismos desconcentrados de la SUNARP, esta medida fue el comienzo a la transformación integral de la institución, con la cual se han obtenido resultados evidentes en lo que atañe a modernización, eficiencia y optimización de los servicios brindados, los mismos que en la actualidad le son públicamente reconocidos a la Oficina Registral de Lima y Callao (Baltazar, 2002).

Asimismo, las partidas registrales, sucesores de las fichas, pasaron a digitalizarse y conservarse en discos ópticos que facilitaban el almacenamiento de gran cantidad de información registral utilizando poco espacio y además garantizando su conservación evitando el deterioro o posible adulteración por la gran cantidad de tecnología utilizada,

pudiendo además ser visualizadas por otros usuarios con facilidad y rapidez sin desplazamientos, ahorrando tiempo y costos.

Posteriormente, la Ley N° 27755 del año 2002, llegó para poner fin a la diversidad de registros sobre inmuebles que existía hasta ese entonces en nuestro país, creando así al Registro de Predios, unificando el tradicional Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble. Esto significó que, al ser absorbido el Registro Predial por el Registro de Propiedad Inmueble, la modernización iniciada por la SUNARP continuó y se aplicó también a los otros registros del sistema.

## **1.2) El Predio, el derecho de propiedad y sus atributos.**

El predio se puede entender como el terreno o una porción de este, que puede contar con edificación o sin ella, ubicado entre líneas poligonales y que pertenece a uno o más propietarios, que permite un aprovechamiento independiente. Se le conoce también como fincas, fundos, heredades, haciendas, propiedad territorial de aspecto rural o urbano, contando con gran relevancia económica. Asimismo, y para interés de este trabajo, se configura como la unidad básica del Registro de Predios.

De igual manera, se define al predio en 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”.

Asimismo, podemos encontrar una clasificación más amplia entre predios de dominio correspondientes al ámbito público y privado:

- Los predios de dominio público son los bienes afectados a la utilidad pública, sin que exista un poder absoluto sobre ellos, procurando su uso y aprovechamiento, mediante la administración del Estado, en beneficio de todos los pobladores de la nación, y que se caracterizan por no estar dentro del tráfico económico, es decir; no puede negociarse con particulares salvo algunas excepciones, por ejemplo; las concesiones sobre recursos naturales.
- Los predios de dominio privado son aquellos que están afectos al tráfico económico dado que su origen está en el interés económico y jurídico de los

particulares, se trate de personas naturales o jurídicas, quienes pueden disponer, usar, disfrutar y enajenar los mismos en vías de satisfacer sus necesidades.

Por otro lado, por su ubicación y naturaleza podemos clasificarlos en predios rústicos, los cuales son aquellos destinados al uso agrícola, a la ganadería, forestales, etc. Y los predios urbanos en donde encontramos las residencias, los de uso industrial, etc.

Ahora bien, ¿Qué se entiende por propiedad? Según la definición que da nuestro C.C. en su artículo 923; “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés y dentro de los límites de la ley”

Estos atributos son los pilares por los cuales se sostiene la propiedad actualmente:

El uso permite al propietario servirse del bien conforme a sus características funcionales y su naturaleza, por ejemplo; en el caso de las viviendas el uso consistirá en habitarlas y en los automóviles el uso consistirá en utilizarlos como medios de transporte.

Cuando se habla del disfrute, se entiende a la facultad que permite el aprovechamiento económico del bien, tanto del mismo en su integridad como los frutos o productos que de este se deriven o generen, es el atributo que dota del componente social a la propiedad, por ejemplo, puedes disfrutar de tu casa arrendando un espacio a un tercero, o abriendo un negocio bajo tu techo vendiendo determinados productos, o cediendo onerosamente a un tercero el vehículo que usas para transportarte.

En el caso de la disposición, aquí el propietario tiene la facultad de venderlo, usarlo, enajenarlo o hasta destruirlo. Lo usual es la transferencia de la titularidad del bien a través de una compraventa, permuta, donación u otro acto de transferencia de dominio; sin embargo, nada impide que el dueño altere la sustancia del bien con el deterioro o su destrucción, siempre y cuando ello no riña con el bien o interés común y lo que determine la ley.

Por último, se tiene a la reivindicación, que implica la posibilidad de recuperar lo propio de alguien que afecte la propiedad ajena. La acción reivindicatoria es perpetua, es decir; no se extingue en tanto el poseedor, ante quien se ejerce, no haya adquirido el bien mediante la prescripción adquisitiva. De nada importaría, los demás atributos si el

propietario no tuviera el poder de recuperar lo suyo ante alguien sin ninguna facultad sobre el bien.

Entonces, podemos decir que el propietario tiene la libertad de obrar con su bien como desee, pues la ley le confiere poder para ello, asimismo, al hablar de poder jurídico estamos hablando de derecho siendo que el derecho del propietario abarca no solamente el suelo, en el que está asentada su vivienda o su predio, sino también al subsuelo y sobresuelo (los aires), hasta donde se pueda obtener una utilidad económica actual o futura, esta extensión le permite al propietario poder levantar construcciones para establecer el bien o expandirlo de acuerdo a sus necesidades.

El artículo 885-1 del C.C. reconoce la existencia de tres dimensiones del predio; el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, lo que refleja que las actividades económicas humanas no se desarrollan únicamente sobre la superficie terrestre (el suelo). En efecto, muchas de estas prácticas requieren el uso funcional de capas inferiores (subsuelo) como ocurre con las raíces en la agricultura o los cimientos de edificaciones, así como de espacios superiores (sobresuelo), como en el caso de las copas de los árboles o las construcciones elevadas. En este sentido, el artículo 954 del mismo cuerpo legal establece que la propiedad del predio comprende integralmente estas tres dimensiones, en la medida en que resulten necesarias o útiles para el ejercicio del derecho de dominio por parte del titular.

El referido artículo del C.C. establece que la propiedad contempla un poder jurídico que permite la aplicación de un conjunto de atributos a favor del titular gracias a dicho poder. De esta manera, el poder jurídico del propietario sobre el bien implica la reiteración del fundamento de que los bienes no contemplan otra cosa que no sea el servicio al ser humano, específicamente a la persona. Además, este poder no es absoluto, sino que tiene límites dados por ley, autores como Ballester lo confirman; “poder pleno es, pues, poder total dentro de los límites en los que la ley les concede sobre la cosa, o si se quiere dentro de los límites máximos que la ley admite que alcance el señorío sobre las cosas” (Arias Schreiber Pezet, citado por LP. Pasión por el Derecho, 2020).

Económicamente hablando, el derecho sobre la propiedad se fundamenta en el valor de la inversión, su innovación y/o combinación provechosa con otra clase de recursos, derivando finalmente en un resultado beneficioso para la sociedad. (Hernando de Soto, citado por Aliaga, 2012).

Así pues, la propiedad más allá de un derecho, contempla un deber, es decir no debe transgredir el bien común, sino más bien ser un complemento social y económico, de ahí la importancia en el rol del adquirente, toda vez que el factor económico y comercial emerge gracias al tráfico, puesto que, es inútil hablar de una propiedad como derecho, si es que no brinda alguna utilidad. (Samillán, 2021).

Entonces, ya no solamente se habla de un provecho particular que excluye a las demás personas, sino que la inversión que realizan los individuos para sostener sus bienes o propiedades, obedecerá a un factor económico que colabore al beneficio social mediante el tráfico de sus bienes, es así que el derecho de propiedad, debe existir en armonía con el interés social.

### **1.3) La inmatriculación de predios.**

Ahora bien, una vez que hemos delimitado que se entiende por predio y el derecho de propiedad, toca preguntarse ¿Qué es la inmatriculación de predios? Varios autores la definen de diversas formas, pero siguiendo una misma idea general.

Según Salazar (2007);

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(...) 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. (p.7)

Esta definición contempla que el ingreso al registro mediante la inmatriculación se da a través de la partida registral, luego de que se identifique al inmueble mediante cuestiones técnicas y legales. Es decir; que por cada bien que se integre al registro se abrirá una nueva partida registral exclusiva que servirá para futuras inscripciones, con la intención de no mezclar información entre los bienes que se incorporan al registro y de esa manera tener un orden más concatenado a la hora de publicitar los actos.

En la siguiente parte, el autor hace hincapié en que al abrirse una nueva partida registral debe hacerse cuando predio carezca de antecedentes registrales, por ende; si el bien que se pretende inmatricular se desprende de otro que ya ha sido inmatriculado

previamente, o que ya tiene una partida registral, la inmatriculación no podría llevarse a cabo y, en cambio, debería optarse por solicitar al registro otro acto registral que sea acorde a la situación, como lo es la independización, el cual comprende la desmembración de una parte de un bien registrado.

Ahora, y según Pimentel (2014);

La regla general para la inmatriculación (incorporación de un predio por primera vez al Registro a través de la primera inscripción de dominio) de un predio ya sea con vocación urbana y rural es la que el **Art. 2018 del Código Civil establece en el Libro IX, primera parte: “(...) Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o (...)” (...)** “en su defecto títulos supletorios (...)”. (p.13) (Lo resaltado es nuestro)

Este autor contribuye con dos puntos importantes contemplados en el Libro IX de Registros del C.C.; los títulos ininterrumpidos por un periodo de 5 años y los títulos supletorios.

Los títulos hacen referencia al documento que evidencia la forma como se adquirió la propiedad de un determinado bien, es la justificación del derecho y prueba una relación jurídica real, esto es entre una persona con una cosa determinada, para la inmatriculación el derecho que es necesario ostentar es de propiedad, de lo que se deduce que no procedería la inmatriculación de una finca o predio sobre un derecho real limitado como el usufructo o la superficie (Gonzales, & Quintana, 2010).

Respecto, al requisito mencionado sobre los títulos que deben contar con una antigüedad de 5 años para solicitar la inmatriculación, el plazo debe contarse desde la fecha cierta del título en que consta la adquisición del derecho, por ejemplo, si el interesado que adquirió el bien eleva su minuta a escritura pública y es otorgada ante el notario el 6 de febrero del año 2010, recién desde el 6 de febrero del año 2015 se podrá efectuar la solicitud de inmatriculación en los registros públicos.

Aquí cobra relevancia el principio conocido como de titulación pública o auténtica, mediante el cual la inscripción sólo opera en virtud del instrumento público correspondiente, es decir; que no es posible presentar al registro tu solicitud de inmatriculación adjuntando el contrato mediante el cual adquiriste la propiedad o una minuta, debe elevarse primero a escritura pública para que pueda ser calificado en las instancias registrales.

Respecto a los títulos supletorios, esta figura se utiliza cuando el propietario de un predio no inscrito, no tiene documentos físicos que den mérito a su poder sobre determinado bien, por lo cual es necesario un título, de carácter subsidiario, que reemplace el que no tiene, pues porque nunca tuvo uno o bien porque lo tuvo, pero se extravió o se destruyeron los documentos que demostraban su adquisición. La razón principal por la cual la norma no señala un plazo exacto para computar el plazo de dominio del bien en los títulos supletorios es porque estos se declaran por juez o notario.

Es menester aclarar de que esta figura es distinta a la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que mientras el mecanismo de los títulos supletorios se utiliza para que el supuesto titular exija el reconocimiento de una propiedad recuperando o sustituyendo el título que lo acreditaba como propietario para su posterior inscripción, la prescripción adquisitiva o usucapión, por su parte, es un procedimiento, mediante el cual se anula la propiedad de otra persona en favor del prescribiente y por ende, convertir su posesión en propiedad, siempre y cuando se ostente la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, o en su defecto, sólo 5 años cuando median justo título y buena fe (art. 950 del C.C.) Además, se otorga la posibilidad de cancelar el asiento de inscripción de dominio en favor del poseedor adversario, convertido en nuevo propietario y titular registral, según lo señala el artículo 952 del Código Civil.

El artículo 952 regula la declaración judicial de prescripción adquisitiva, estableciendo que quien adquiere valiéndose de la prescripción puede ir a la vía judicial para que se le declare propietario legítimo, así pues, la sentencia que falla a su favor, constituye título suficiente para que se inscriba su derecho en el registro correspondiente y también para cancelar el asiento en donde obre el dominio del antiguo propietario y titular registral.

Es importante mencionar que también puede tramitarse este procedimiento por vía notarial.

Asimismo, en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se amplía el alcance con títulos especiales a diferencia de lo regulado por el art. 2018 del Código Civil, como puede ser el caso de las sentencias de prescripción adquisitiva, reivindicación o mejor derecho de propiedad; las resoluciones que dispongan 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; las actas de colindancia, en el caso de

inmatriculación del territorio de comunidades campesinas; adjudicaciones del predio por remate judicial; y otras determinadas por ley como en el caso de los bienes municipales en que el título “inmatriculador” lo constituye el acuerdo del Consejo de los Gobiernos Locales, esto según el artículo 58 de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Resulta pertinente señalar que la documentación que sustenta los títulos de propiedad debe estar acompañada de ciertos requisitos formales adicionales, cuya exigencia varía en función de la naturaleza del inmueble. En el caso de predios urbanos, se requiere la presentación del plano y del código catastral emitidos por la municipalidad distrital o provincial correspondiente, conforme a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 002-89-JUS. En ausencia de catastro, se admite la inclusión de un plano de ubicación elaborado por un verificador catastral y visado por municipalidad competente, de acuerdo con el artículo 20 literal c) del RIRP. Cabe destacar que, según el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno CCXLVII y publicado el 16 de septiembre de 2021, no se requiere la constancia negativa de catastro; sin embargo, esta posición contrasta con los artículos 60 y 66 del mismo reglamento, los cuales sí hacen referencia a dicha constancia como documento exigible.

Por otro lado, en el ámbito de los predios rurales, se exige la presentación del certificado de información catastral expedido por el Gobierno Regional competente o, en caso de tratarse de una zona no catastrada, un certificado negativo acompañado de plano perimétrico y memoria descriptiva elaborados por un verificador catastral, conforme al Decreto Legislativo N.º 1089 y el Decreto Supremo N.º 032-2008-VIVIENDA, sustituido por la Ley N.º 31145, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 20 del RIRP.

En cuanto a los demás puntos, está el informe previo del área de catastro y los requerimientos de documentación técnica que se regulan con la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR (vigente desde el 11.12.2020) complementándose con los lineamientos de uniformización para la evaluación y emisión de informes aprobados por Res. N.º 023-2021-SUNARP-DTR (vigente desde el 25.07.2021).

En casos como en el testamento sucede una situación especial ya que básicamente no hay una transmisión de derechos, sino más bien el heredero sustituye al causante ante su fallecimiento. Efectivamente procede la inmatriculación en este caso, con el detalle de que el cómputo se contará desde la fecha de fallecimiento del testador.

Ahora, según el doctor Gunther González; la doctrina hace cierta diferenciación entre los términos “inmatriculación” y “primera inscripción de dominio”, pues la primera permite que exista la partida donde estará el historial del bien, mientras que la segunda configura el primer asiento de dominio sobre la partida, por tanto, no serían lo mismo, sino acciones secuenciales, siendo una el antecedente directo de la otra, dicha diferenciación es posible denotarla incluso en nuestro RIRP, toda vez que el art. 16 hace cierta alusión a la diferencia de términos, pues establece que que la inmatriculación se realiza mediante la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. (2022)

Por otro lado, nuestro ordenamiento contempla casos como la inmatriculación por anotación de embargo, el cual opera en procesos judiciales cuando, por mandato o resolución judicial, se ordena incorporar un predio al Registro con la única finalidad que se extienda el asiento de embargo.

Así pues, el artículo 650 del Código Procesal Civil regula que, tratándose de un inmueble no inscrito, la medida cautelar recae únicamente sobre el bien, sin incluir sus frutos, quedando el deudor como depositario. El juez, a pedido del interesado, ordenará la inscripción registral inicial solo para hacer constar la medida. Si el bien figura registralmente a nombre de un tercero, pero pertenece al deudor, deberá notificarse al titular registral, anotarse la medida en la partida correspondiente y, tras subsanar el tracto, podrá ejecutarse la subasta. Estas disposiciones se detallan también en el artículo 31 del RIRP.

Sin embargo, y considerando que la inmatriculación implica una incorporación definitiva al registro, la que se realiza mediante anotación de embargo no representa una verdadera inscripción de dominio, ya que su efecto es temporal y puede cesar por diversas razones, como el cumplimiento de la deuda, una sentencia desfavorable o la terminación del proceso sin decisión sustancial. En consecuencia, no es una inmatriculación propiamente dicha (González, 2022), sino más bien podría considerarse una inmatriculación excepcional.

Después de analizar toda esta información una definición propia de esta investigación para la inmatriculación de predios sería la siguiente:

La inmatriculación de predios comprende la primera incorporación de un predio al registro siempre y cuando no tenga antecedentes registrales, esto conlleva a la apertura de una partida registral propia de ese bien que le de exclusividad, siguiendo las

formalidades estipuladas por las normas correspondientes, de acuerdo a la naturaleza del bien y siempre que el derecho de propiedad esté sustentado en, o haya sido elevado a, un instrumento público.

#### **1.4) Títulos que dan mérito a la inmatriculación.**

Si bien, en el subcapítulo precedente se introdujo someramente el tema de los títulos por los cuáles uno puede solicitar la inmatriculación de su predio, es importante profundizar en este aspecto, a miras de detentar todas las posibilidades legales existentes.

Así pues, el artículo 2018 del C.C. menciona a los mecanismos inmatriculadores, vale decir; los instrumentos que al acreditar la propiedad del inmueble pueden ser empleados para la primera inscripción de dominio, teniendo como protagonistas a la prescripción adquisitiva (de ahí el periodo de los 5 años) y a los títulos supletorios.

Es menester aclarar que el motivo por el cual el precitado artículo menciona el periodo de 5 años, es para ir en concordancia con el precitado artículo 950 sobre la prescripción adquisitiva de dominio cuando existen justo título y buena fe o, en otras palabras, la usucapión de periodo corto. De esta manera, el artículo 2018 del Código Civil presume que quien inmatricula su inmueble, en mérito al justo título, es porque estuvo poseyendo el mismo por 5 años o más, con el objetivo de que el título ingrese al registro saneado por la prescripción adquisitiva.

Bajo esa línea, se desprende que el procedimiento registral de inmatriculación demanda que, la rogatoria se efectúe presentando instrumentos públicos, es así que el artículo 17 del RIRP regula las reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de 5 años; haciendo hincapié en que no es exigible la presentación de títulos que acrediten una cadena ininterrumpida de transferencias convencionales y legales de por lo menos 5 años de antigüedad, sino que será suficiente con que el título tenga el tiempo requerido para ser computado después la fecha cierta de la adquisición (cuando se formalice a escritura pública por lo general). Por ejemplo; ingresa, hoy, al registro una escritura pública otorgada con fecha 05 de abril del 2010, la cual cumpliría con el requisito de los 5 años de antigüedad el 05 de abril del 2015, tiempo en el cual ya cumple el plazo de antigüedad para que proceda la inscripción por inmatriculación.

El anterior ejemplo, va en concordancia con lo resuelto por el Tribunal Registral en la resolución N° 380-2016-SUNARP-TR-L del 18 de febrero del 2016 (inmatriculación en mérito de escritura pública de transferencia), en el sentido que; la inmatriculación de un predio, en base al artículo 2018 del C.C., procede siempre que el título presentado obedezca el cómputo de los 5 años, el mismo que deberá contarse a partir de la fecha de otorgamiento del instrumento público que sustente la adquisición, tal y como obra regulado en el artículo 2010 del C.C. (título que da mérito a la inscripción)

Por otro lado, si hablamos de un tema sucesorio, sólo se acepta que sea el testamento en el que se individualice el predio, siendo aquí que el conteo se hace a partir del fallecimiento del testador.

Es importante aclarar que en ambos puntos expuestos es imprescindible presentar la documentación técnica regulada en el artículo 20 del RIRP y, de ser el caso, lo dispuesto en el D.S. N° 002-89-JUS, tal y como se explicó en el subcapítulo anterior.

Por su parte debe entenderse a los títulos supletorios como aquellos derechos de propiedad que nunca tomaron forma en la documentación que compruebe la transferencia o la adquisición a favor del propietario, tanto porque jamás existieron o porque, por algún motivo, desaparecieron.

Supongamos, que un predio ha sido transmitido en 3 oportunidades durante estos 30 años que pasaron, dos de ellas por actos inter-vivos y en la restante por herencia, no obstante, en ningún caso se extendió una escritura pública de transferencia, ni siquiera algún documento simple, y para los casos sucesorios, ni siquiera medió un testamento o declaratoria de herederos, aun así, se sabe que este supuesto poseedor es, en realidad, el propietario, porque adquirió el derecho de quienes realmente lo tenían y de quienes lo fueron antes que él, su derecho no se discute, el problema está en que no existen instrumentos o títulos comprobatorios de ese derecho. (Cusi, 2020)

Es así que, el ordenamiento jurídico otorga la opción de obtener títulos sustitutorios en favor de aquellos que nunca obtuvieron uno, en resumidas cuentas, se trata de la expedición de títulos duplicados pero avalados por el funcionario competente.

A todo esto, es importante recalcar que tanto la prescripción adquisitiva de dominio como la figura de los títulos supletorios no son las únicas formas de expresar el derecho de propiedad que permitan la inmatriculación del bien inmueble, así por ejemplo

está el artículo 18 del RIRP, que enlista una serie de títulos que no requieren de la antigüedad de 5 años.

**Artículo 18.- 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.

**1.4.1) Vía judicial.**

En esta primera parte, podemos empezar desglosando al mencionado artículo 18, siendo en sus literales a), b) y e) en donde obra la actuación del aparato judicial a la hora de emitir títulos que den mérito a la inmatriculación; en el a) y b) se mencionan a las sentencias que ordenen la formación de títulos supletorios y las que declaren la prescripción adquisitiva de dominio. Así, la resolución judicial que ordene la propiedad por estas dos vías es título suficiente para la presentación al registro.

De esta forma tenemos pronunciamientos como el criterio adoptado por la resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de 1997); “La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto en el artículo 2018 del Código Civil”. Con el tiempo este se convirtió en un Precedente de Observancia Obligatoria (POO) que se incorporó en el literal b) del artículo 18 del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El Código Civil regula la prescripción adquisitiva entre los artículos 950 al 953 del C.C., siendo en el primer párrafo del artículo 952 en donde señalan que quien adquiere un bien por prescripción puede iniciar un proceso en la vía judicial con el fin de obtener su derecho como propietario.

En nuestro ordenamiento jurídico procesal, la prescripción adquisitiva es un asunto contencioso que se tramita en vía de proceso abreviado (art. 486 -inc. 2 del C.P.C.).

En ambos casos (usucapión y títulos supletorios), el proceso está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

En la prescripción adquisitiva, quien posee solicita al juez el reconocimiento de su derecho de propiedad por el paso del tiempo. El juez debe comprobar que se cumplan los requisitos legales, como la posesión pacífica, pública y continua durante el plazo correspondiente. Si se acredita lo exigido y el proceso le resulta favorable, se le reconoce como propietario.

Al respecto, es importante señalar que para que la adquisición se perfeccione no bastan la posesión y el transcurso del tiempo, si lo poseído o el derecho ejercido ha sido sobre un inmueble registrable, porque debe existir previamente una resolución judicial que declare extinguido o desmembrado el dominio del propietario anterior. Antes de esta declaración, la posesión y el tiempo sólo conforman para el poseedor demandante una situación de hecho, que le otorgan un derecho a la cosa mediante las acciones posesorias y los interdictos, pero no tiene todavía un derecho sobre el bien, es con la sentencia dictada en el juicio de usucapión que se alcanza la cosa juzgada material. En consecuencia, el propietario anterior pierde su derecho de dominio, que adquiere el usucapiente, por esa razón, el juez dispone el registro de la sentencia, y la cancelación de del asiento de dominio anterior si estuviera inscrito. (Papaño, Kiper, Dillon y Causse, citados por Cusi, 2020).

Por último, debe subrayarse que, conforme a lo dispuesto en el párrafo restante del artículo 952 del Código Civil, la sentencia favorable a la petición de declaración de la propiedad por prescripción, constituye (tal y como regula el inciso b) del art. 18 del RIRP) título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

En cuanto a los títulos supletorios, en el inciso 1 del precitado artículo, se desprende claramente que es el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho el único legitimado para formular demanda del título supletorio, la petición va dirigida al juez para que éste disponga la formación del título.

Así pues, respecto a los títulos supletorios, no se requiere el cómputo de los 5 años porque es durante el desarrollo del proceso que la propiedad será probada, lo que se busca en esta vía es que el propietario, que carezca de la documentación formal que demuestre su derecho, le sea otorgado el título de propiedad. De la misma forma que, en la acción judicial de prescripción adquisitiva, en los títulos supletorios el demandante deberá probar que su supuesta posesión, es en realidad un derecho de propiedad. El rol de la “posesión” aquí es distinto porque, lo que se busca no es adquirir la propiedad, sino probar que ese derecho existe a favor del demandante, en ese sentido, el juez ordenará que se extiendan los documentos que acrediten la misma para poder dar un fallo acorde a derecho.

Ahora bien, respecto del literal e) del art. 18 del RIRP, se regula al título producto de la resolución judicial que declara la adjudicación del predio por remate o por partición, sobre ello, existe el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado el III Pleno, llevado a cabo en la sesión ordinaria del 21 y 22 de febrero del 2003, publicados en el diario Oficial El Peruano el 5 de junio del 2003.

#### **INMATRICULACIÓN DE PREDIO ADJUDICADO JUDICIALMENTE**

"Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad de que el título tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos, señalada en el artículo 2018 del Código Civil". (Criterio adoptado en la Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L del 13 de diciembre de 2002)

El objetivo con este precedente, es que ante un proceso judicial de otorgamiento de título (como los de transferencia de dominio), ya no será imperativo demostrar la antigüedad de 5 años regulada en el art. 2018 del C.C., pues, con el debido desarrollo del proceso efectuando publicaciones y/o los medios probatorios pertinentes (dependiendo del tipo de proceso), el bien podrá ser inmatriculado de forma segura, siempre y cuando, se haga el análisis previo del área de catastro (Cano, 2019)

#### **1.4.2) Vía notarial.**

Sobre este punto, es importante empezar mencionando que, es con la entrada en vigencia de la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común) de fecha 19/07/1999, así como en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la referida Ley; Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA del 06-11-2006, que se establecieron varios procedimientos para el saneamiento de propiedad inmobiliaria por la vía notarial, dentro de ellas; la formación de títulos supletorios y la prescripción adquisitiva.

El procedimiento de títulos supletorios es tramitado notarialmente como un asunto no contencioso. La Ley N° 27157 prevé el proceso de formación de títulos supletorios en su artículo 22, que preceptúa que la primera incorporación de un predio al registro al que se refiere el artículo 2018° del C.C., se declara notarialmente siguiendo lo establecido en el artículo 504° y siguientes del C.P.C. (es decir, formación de título supletorio), en tanto vaya en línea con el artículo 5 de la ley de edificaciones. (respecto a la función notarial)

El Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA regula el procedimiento notarial de formación de títulos supletorios en su artículo 37, señalando que es procedente el trámite notarial de formación de títulos supletorios, si es que el propietario no cuente con la titularidad formal que acredite su dominio, en tanto que la edificación a regularse se levante sobre un terreno que no esté inscrito. En este caso, la persona que lo solicite debe dar cuenta de al menos 5 años como poseedor. Asimismo, es procedente efectuar este trámite notarial cuando el o los títulos no cuenten con el cómputo exigido por el art. 2018 del C.C., en este último supuesto se descarta que la posesión por 5 años sea demostrada.

Ahora, se desprende del artículo 38 del mismo decreto, que tanto la prescripción adquisitiva de dominio como la formación de títulos supletorios, que hacen alusión los artículos 21 y 22 de la Ley N° 27157 respectivamente, no son procedimientos contenciosos, de ahí su competencia notarial, esto conforme a los artículos que van del 39 hasta el 43, y aplicando supletoriamente las normas del C.P.C. Además, según se infiere de la Segunda Disposición Final del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, para el trámite de saneamiento de titulación previsto (en el que está incluido el correspondiente

a la formación de títulos supletorios), se aplica supletoriamente la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (Ley N° 26662 de fecha 20/09/1996).

Igualmente, será de aplicación la normatividad contenida en el Decreto Legislativo N° 1595 publicado el 17/12/2023 (Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y edificaciones) que derogó la Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones)

Es importante hacer hincapié en que, de existir oposición en la gestión notarial de prescripción adquisitiva de dominio, el trámite deberá ser suspendido por el notario, quien inmediatamente remitirá los actuados al poder judicial, esto de conformidad con el artículo 43 del TUO de la Ley N° 27157 (D.S. N° 035-2006-VIVIENDA).

No se debe olvidar que, el notario, al no ser juez, carece de potestades jurisdiccionales, por lo que no puede declarar la prescripción de corto plazo (5 años) ni evaluar la buena fe o el justo título del solicitante. El proceso notarial solo procede si no hay conflicto, pues en caso de oposición, se remite al juez, quien es el único con competencia para resolver el conflicto suscitado. (Vílchez, 2016).

Así pues, con cualquiera de estos dos procedimientos, es posible presentar la solicitud registral de inmatriculación, en tanto todas las formalidades sigan lo expuesto en las normas citadas y no exista oposición de por medio.

#### **1.4.3) Vía administrativa.**

En el literal c) del art. 18 del RIRP señala la resolución que dispone la inmatriculación de un predio de dominio público o privado del Estado, o la incorporación o reversión de un predio de dominio del Estado de acuerdo a sus disposiciones especiales.

Lo anterior hace referencia a las disposiciones de la Ley N° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales), el T.U.O. de la Ley aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y el reglamento de la Ley aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Así pues, el artículo 3 de la Ley N° 29151, regula que se conoce a los bienes estatales, a los bienes muebles e inmuebles que estén en la esfera de dominio privado o público, siempre y cuando tengan como titular al mismo Estado o alguna institución pública que forme parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales. En concordancia con lo anterior, el artículo 8 precisa que, entre las entidades inmersas en el referido sistema, tenemos a los gobiernos regionales y locales.

Ahora, con relación a la titularidad de los predios no inscritos, el artículo 23 de la Ley N° 29151 señala que aquellos predios sin propietario (ya sea por persona natural o jurídica) y que no obren inscritos en el registro, pasan a formar parte de la esfera de dominio del Estado, y su ulterior inmatriculación es competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, y en las zonas en donde hubiesen el traslado de las competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de otras competencias legalmente reconocidas por normas especiales.

Por su parte, el artículo 12 del Reglamento de la Ley establece la vinculación con los gobiernos regionales, haciendo hincapié en que aquellos con funciones transferidas pueden llevar a cabo actos de adquisición, saneamiento, administración y disposición de predios urbanos y terrenos eriazos de dominio estatal dentro de sus competencias, incluso los que cuentan con edificaciones, esto en concordancia con el art. 62 de la Ley N° 27867 (Ley Orgánica de Gobiernos Regionales), exceptuando los que sean de alcance nacional, dominio municipal y otros bienes que sean regulados por leyes especiales. Asimismo, todo acto realizado por los gobiernos regionales sobre bienes de su dominio, es regulado por lo dispuesto en la precitada ley, así como por el TUO de la Ley y el Reglamento, debiendo tomar registro y actualizar continuamente la información de los inmuebles en el SINABIP.

En línea con lo anterior, el artículo 62 de la Ley Orgánica N° 27867, contempla que la función específica de estos gobiernos, en cuanto a la administración y transferencia de predios estatales, señala, entre otros; “(...) b) **Realizar los actos de inmatriculación**, saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal”.

Ahora bien, sobre la primera inscripción de dominio, el Subcapítulo I (Primera Inscripción de Dominio) del Capítulo II (Actos de Adquisición) del D.S. N° 008-2021-

VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 29151) comprende la inmatriculación, el procedimiento a seguir y los documentos que acompañan al título a inscribirse (la decisión administrativa (la resolución) que ordena la inmatriculación a favor del Estado), de esta forma, el artículo 101 establece que este acto puede llevarse a cabo por solicitud de la SBN o de los gobiernos regionales, con funciones que hayan sido transferidas según corresponda, con el objetivo de individualizar el terreno estatal y alcanzar su ulterior inscripción.

Posteriormente, el artículo 102 del mismo cuerpo legal regula el procedimiento de inmatriculación a favor del Estado señalando en su inciso 1) que este procedimiento es de oficio e independiente de cualquier otro, en el inciso 2) se hace hincapié que el procedimiento puede llevarse a cabo de forma masiva dependiendo del espacio y su alcance geográfico en el territorio y en el inciso 3) se indican las etapas del procedimiento que abarca lo regulado desde el artículo 103 hasta el 116 de este subcapítulo.

En consecuencia, podemos señalar que la inmatriculación de predios del Estado se efectúa de oficio y bajo responsabilidad de la SBN y los gobiernos regionales correspondientes, que hayan asumido competencias en el ámbito del proceso de descentralización, estando excluidos los predios estatales que son materia de disposiciones especiales o que se encuentran bajo competencia de entidades públicas con su propio régimen legal para disponer la inmatriculación de inmuebles dentro de su jurisdicción.

Por lo que, la primera inscripción de dominio a cargo de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas comprende tanto a los bienes de dominio privado estatal como a los bienes de dominio público, en la medida que el artículo 23 de la Ley N° 29151 no efectúa distinción, en tanto no se oponga con las competencias exclusivas que tiene la SBN, como en los casos de zonas de playa (art. 118) o de proyectos de inversión (art. 117).

Por otro lado, y acorde a la resolución N° 256-2019-SUNARP-TR-A de fecha 12 de abril del 2019; cabe tener presente que en atención al principio de conservación del acto, debe mantenerse la inmatriculación que hubiera efectuado un Gobierno Regional con funciones transferidas a favor del Estado, toda vez que la inmatriculación cumple en sí la finalidad de incorporar un predio del Estado al registro para garantizar su seguridad y aprovechamiento, más aún en aquellos casos en que el Gobierno Regional no hubiera

podido identificar la condición del referido predio como de alcance nacional o comprendido en algún proyecto de interés nacional.

Por último, según el artículo 119 del reglamento; señala que las entidades competentes para efectuar la inmatriculación de bienes estatales de dominio público se basan en sus propias normas especiales, y de manera complementaria, siguen lo establecido en el reglamento. Por su parte, el artículo 120; indica que de no ser posible finalizar con el trámite de inmatriculación por carencia de datos técnicos, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, a cargo del procedimiento, realiza las gestiones judiciales o extrajudiciales correspondientes para determinar información técnica (como la delimitación de área, linderos, entre otros), que den cabida a llevar a cabo la inscripción del predio a favor del Estado.

Pasando de tema, el literal d) del artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala como título inmatriculador a las actas de colindancia en el caso de inscripciones sobre el territorio de Comunidades Campesinas.

Primeramente, debe entenderse como actas de colindancia a los documentos legales que describen los límites o linderos de un predio, especificando las propiedades vecinas y sus propietarios. Estas actas son importantes para confirmar la ubicación y límites de un terreno, y pueden ser utilizadas para resolver conflictos entre vecinos o para otros trámites como la materia en estudio.

Al respecto, existe la Ley N° 24657 (Ley de Deslinde y Titulación del Territorio de Comunidades Campesinas), estableciendo las formas a través de las cuáles las comunidades campesinas que no ostenten la documentación administrativa y jurídica correspondiente sobre sus terrenos, tengan las facilidades para su acceso al registro, valiéndose de las actas de colindancia y demás documentación técnicas como planos y memorias descriptivas, en tanto éstas sean elaboradas por las instituciones competentes.

De esta manera, el artículo 4 de esta Ley establece que es la Dirección Regional Agraria quien debe llevar a cabo el levantamiento del plano definitivo del territorio comunal, teniendo la comunidad campesina la tarea de solicitarle dicha labor dando cuenta de sus documentos como los son; los títulos de propiedad, las actas de colindancia, y, de ser posible, un croquis que explique, lo más detalladamente posible, los predios colindantes y la información de sus propietarios. Posteriormente, y según el artículo 5, al ser recibido este requerimiento, la referida Dirección, dentro del ámbito correspondiente,

realizará el levantamiento del plano precisando la información de las colindancias, avisando debidamente a los colindantes y a la comunidad, mediante notificación personal, publicando en los diarios, consignando los avisos judiciales del lugar, de haberlos, y en el diario oficial “El Peruano”

El artículo 10 establece que, tanto las actas de colindancia y la memoria descriptiva comprenden títulos definitivos de propiedad de la comunidad campesina sobre su territorio, a excepción de las áreas que se encuentren en controversia, siendo que, solamente por el mérito de aquellas, se deberán inscribir a nombre de la Comunidad Campesina.

De todo ello se desprende que, todo el procedimiento explicado obedece a un procedimiento administrativo amparado por la Ley. Por lo tanto, la decisión última de la administración, respecto a la expedición del acta de colindancia, como demás documentación técnica, comprende un acto administrativo que ostenta de presunción de legitimidad y validez, tal y como se encuentra regulado en el artículo 9 de la Ley de Procedimiento Administrativo General (27444). Entonces, es fácil intuir que ya no será necesario el cómputo de los 5 años, pues en todo el bagaje del procedimiento administrativo efectuado por la comunidad, en conjunto con los colindantes y el apoyo de la Dirección Agraria, se ha determinado fehacientemente el derecho de propiedad de la comunidad sobre su territorio. (Cano, 2019)

Finalmente, el literal f) del artículo 18 del RIRP, señala; otras que la ley determina.

En línea con ello, podemos mencionar, por ejemplo; que mediante la Ley N°28687 (Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos); se declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral (tal y como se regula en su artículo 2). En ese sentido, el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por el Decreto Supremo N°006-2006-VIVIENDA, define en su artículo 3.1 a los documentos requeridos para llevar a cabo el procedimiento de formalización, siendo estos los títulos de dominio sobre la propiedad, también están los de afectación en uso, los que se ocupen del saneamiento de la propiedad, los rectificatorios, así como toda documentación que se emita dentro de este procedimiento con el objetivo de sanear e

inscribir la titularidad de los inmuebles, siendo suficientes para solicitar su inscripción registral.

Lo anterior se encuentra normado en el artículo 5, al establecer que, tanto las resoluciones, las actas de colindancia y demás instrumentos de similar naturaleza que se emitan dentro de este procedimiento de formalización, son suficientes para extender su inscripción en el Registro de Predios. Así pues, en actos como la inmatriculación, en tanto se encuentre en este procedimiento y bajo esta normativa, el registrador no puede exigir al usuario documentos adicionales a los que fundamenten el derecho de propiedad, como los ya mencionados.

En buena cuenta, se debe aclarar que el instrumento de propiedad referido en estos casos, es todo aquel que la municipalidad provincial u otra, que haya adquirido competencia, emita dentro del marco normativo de formalización para transferir, sea onerosa o gratuita, el dominio sobre un predio, quedando bajo competencia de esa misma entidad aprobar, otorgar o suscribir el documento público pertinente.

El artículo 5 cobra vital importancia al contemplar a las resoluciones emitidas por las entidades competentes como instrumentos para formalizar la propiedad; además, se dispone que el registrador, en el caso de actos como las inmatriculaciones, no podrá observar esta rogatoria exigiendo más que el documento público que haga de título de propiedad necesario.

Esto último ha sido reiterado en pronunciamientos emitidos por el Tribunal Registral, como en la resolución N° 4335-2024-SUNARP-TR del 04 de octubre del 2024:

**TÍTULO INSCRIBIBLE EN EL MARCO DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL.**

Las resoluciones emitidas por las municipalidades competentes en el marco de los procesos de formalización de la propiedad de Centros Poblados, constituyen título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, ello de conformidad con el artículo 5 del Reglamento del Título I de la Ley N°28687.

Por otro lado, el RIRP ha regulado más supuestos en los que se solicite la inmatriculación, todos ellos están regulados a partir del artículo 21 hasta el 31 del RIRP, por mencionar algunos casos, están las solicitudes de entidades formalizadoras, de predios rurales de dominio privado del Estado, afectados o no por la Reforma Agraria (a título gratuito u oneroso), de territorio de comunidades campesinas o nativas y el supuesto

excepcional de inmatriculación por anotación de embargo, teniendo como título inmatriculador en estos casos, a las resoluciones administrativas emitidas por la autoridad competente, parte notarial del acto de transferencia, y la disposición judicial de ser el caso.

#### **1.4.4) Vía arbitral.**

De forma concisa, podemos definir al arbitraje como un método para solucionar controversias de carácter alternativo, en mérito del cual toda persona (natural o jurídica), acordándolo previamente, puedan someter los conflictos suscitados o eventuales a la decisión de uno o varios árbitros en materias de su libre disposición, emitiéndose el laudo arbitral que concluye la controversia por esta vía.

Además, si bien el arbitraje tiene características propias y distintas en comparación a otros métodos alternativos de solución de controversias, como la mediación o la conciliación, se debe tener en cuenta que la labor arbitral constituye una función jurisdiccional, según el artículo 139 de nuestra Constitución Política del Perú, pues los árbitros tienen la obligación de resolver la controversia, basándose en el derecho aplicable, y no solo deben declarar qué derecho corresponde a las partes, sino que también deben motivar sus decisiones. (Anaya, 2014)

Bajo esa línea, se ha sostenido en forma adecuada que los registradores, al momento de calificar un laudo arbitral, deben someterse a las mismas prerrogativas que existen con los partes judiciales, por ende, no pueden cuestionar motivaciones que vayan más allá del pronunciamiento del árbitro respecto a los fundamentos del laudo.

Ahora bien, en cuanto a la calificación de laudos arbitrales, el artículo 10-A del TUO del RGRP, regula cuál es la formalidad que conforma el título que será materia de calificación para la inscripción del laudo; en primer lugar, la institución arbitral o ad hoc deberá presentar un laudo arbitral protocolizado, estando conformado por el acta, laudo, convenio arbitral, así como la constancia de notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, norma que regula el arbitraje.

En el caso de la orden de inscripción de la medida cautelar, dentro del proceso de arbitraje, se deben acompañar, de forma similar a los partes judiciales; el oficio dirigido al registrador, en conjunto con la decisión del árbitro que contenga la medida, la

reproducción del convenio arbitral debidamente certificada por notario y copias de los documentos de identidad de los que firmaron la decisión arbitral.

En base a ello, y entrando en materia, a través de la resolución N° 1178-2015-SUNARP-TR-L de fecha 15 de junio del 2015, se expuso que respecto a la inmatriculación de predios en mérito de laudos arbitrales; únicamente los laudos arbitrales que hayan quedado firmes y se han pronunciado sobre el mejor derecho de propiedad de un predio no inscrito, constituyen título para la inmatriculación.

El fundamento de la referida resolución sostiene que un laudo arbitral con calidad de cosa juzgada, al igual que una sentencia judicial, puede servir como título para inmatricular un inmueble, siempre que resuelva sobre el derecho de propiedad en disputa. En estos casos, no se exige que el título tenga una antigüedad mínima de cinco años, ya que dicha exigencia no aplica a decisiones judiciales o arbitrales que hayan quedado firmes y traten sobre el mejor derecho de propiedad.

Se debe aclarar que lo anterior no intenta decir que, por defecto, el título de propiedad emitido en un proceso arbitral no requiera la antigüedad de 5 años, sino en determinados supuestos. Esto se detalla mejor con lo expuesto en la resolución N° 039-2015-SUNARP-R-L de fecha 09/01/2015 al señalar que; para proceder con la inmatriculación de un predio, en mérito de un laudo arbitral, este debe tener una antigüedad mínima de 5 años, excepto en los supuestos establecidos en el artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es decir; el laudo arbitral de formación de títulos supletorios, declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de adjudicación por remate y partición.

### **1.5) Precedentes de Observancia Obligatoria (P.O.O)**

Los precedentes de observancia obligatoria, en adelante P.O.O., en el registro son pautas o reglas interpretativas de la normativa registral y de otras materias legales involucradas, que deben ser aplicados de manera uniforme por los operadores registrales con el fin de garantizar la consistencia y coherencia en la decisión de las instancias registrales (predictibilidad) como resultado de su labor calificadora sobre los títulos en estudio, es decir; tienen como objetivo uniformizar criterios y facilitar la calificación registral. Estos precedentes son establecidos por el Tribunal Registral de la SUNARP y

son obligatorios para todos los registros públicos. Así pues, el siguiente apartado se centrará en exponer los criterios adoptados en relación a la inmatriculación de precios.

### **1.5.1.) Alcances de la calificación en la inmatriculación**

“Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios”. Criterio adoptado en la Resolución N° 228-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004.

Este precedente se determinó en el VIII PLENO (8-2004), pudiendo explicarse de la siguiente manera; para la calificación de la inmatriculación, el registrador debe ceñirse a lo manifestado en por los otorgantes del acto respecto de la titularidad del predio, pues no es posible confrontar si lo declarado concuerda o es compatibles con asientos registrales, ya que no existe una partida registral de por medio, y por ello el alcance de la calificación, respecto a la titularidad, se limita a lo que resulta del título. De esta forma, se desprende lo regulado en al artículo 2018 del C.C. y el art. 18 del RIRP, los cuáles señalan los títulos que dan mérito a la inmatriculación.

Asimismo, el segundo punto del precedente, obedece al pronunciamiento emitido por el análisis efectuado en los informes del área de catastro, tal y como se regula en el artículo 11 del RIRP, al descartar o señalar si la solicitud de inscripción colisiona con el derecho inscrito en sobre otros predios en sus respectivas partidas registrales. En este caso, se refiere de aquellas partidas que no han sido advertidas por dicha oficina, no pudiendo constituir obstáculo para la inscripción de la inmatriculación solicitada.

### **1.5.2.) Antigüedad del título para la inmatriculación de un predio**

El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil. Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha del contrato privado que motivó el proceso. Criterio contenido en la Resolución N° 2761-2023-SUNARP-TR del 26/06/2023

Este precedente se aprobó en el CCXCIII PLENO REGISTRAL (293-2024), pudiendo explicarse de la siguiente manera; como se abarcó en el subcapítulo anterior, el

periodo de 5 años aludido por el artículo 2018 del C.C hace referencia a la prescripción adquisitiva de periodo corto, de modo que si se constata en la calificación que el título cuenta con una antigüedad mayor se presume de quien ostenta el derecho a favor es el propietario legítimo, pues el paso del tiempo sanearía todo vicio relacionado a ello.

En el siguiente punto, respecto a los supuestos donde la antigüedad del plazo se computa desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró o reconoció expresamente. Deberá ceñirse a los actuados procesales que obren en el instrumento notarial otorgado por el juez de la causa a fin de determinar desde cuando se computa del plazo de antigüedad de cinco años requerido. Lo anterior va de la mano con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLV Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 26, 27 y 29 de febrero del 20164:

#### **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.”

Al respecto, el Tribunal entiende, respecto de la fecha establecida en la minuta, a la que alude el precedente vinculante, tiene que estar de forma expresa en las motivaciones de la sentencia, ya sea porque haya sido materia de controversia, o, en todo caso, el juez haya emitido su valoración sobre tal extremo, es decir; se ha reconocido y/o determinado como tal.

#### **1.5.3) Inmatriculación de predio adjudicado judicialmente y la inmatriculación en mérito a sentencia de prescripción adquisitiva.**

Respecto a la primera se ha conciliado que:

"Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad de que el título tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos, señalada en el artículo 2018 del Código Civil". Criterio adoptado en la Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L del 13 de diciembre de 2002.

En cuanto al segundo pronunciamiento:

“La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto en el artículo 2018° del Código Civil”. Criterio adoptado en la Resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de 1997.

No se ahondará en desarrollar la implicancia de ambos, puesto que su contenido ya ha sido abordado en el subcapítulo anterior, sin embargo, vale la pena mencionar su existencia como P.O.O. en este apartado.

#### **1.5.4) Inmatriculación en mérito a escritura pública de división y partición**

La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con antigüedad de por lo menos cinco años. Criterio incorporado en la Resolución N° 107-2021-SUNARP-TR del 30.4.2021.

Lo anterior fue aprobado en el CCXLIII PLENO (243-2021), y dentro de los fundamentos expuestos que motivaron el siguiente precedente, se encuentra lo esgrimido en la resolución 107-2021-SUNART-TR de fecha 30/04/2021, al señalar que; la partición representa un genuino acto de traslación de dominio y como tal, sirve para acreditar el derecho de propiedad de sus titulares (esto con el fin de cumplir con la condición de individualizar y/o determinar al inmueble), siguiendo lo regulado en el artículo 983 del C.C. Así, este supuesto se incorpora en la regulación comprendida en el artículo 2018 del C.C., siempre y cuando se cumpla con el plazo de los 5 años.

A través de la división y partición se adquiere el derecho de propiedad exclusivo (o en conjunto con otro u otros copropietarios) sobre un bien. Cabe aclarar que el derecho que se adquiere por la partición no es el mismo que se tenía antes de ella, toda vez que previamente se tienen cuotas ideales sobre todo el predio y ningún derecho de propiedad exclusivo sobre parte material alguna del bien. Así, solamente resta que transcurra el plazo requerido para que se configure como título suficiente a fin de extender la inmatriculación.

#### **1.5.5) Inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas.**

Para la inmatriculación de predios urbanos, no se requiere la presentación de certificado negativo de catastro, conforme a lo establecido por el art. 20 del RIRP. Criterio sustentado en la Resolución N°1019-2021-SUNARP-TR del 16.7.2021 y Resolución N° 149-2020- SUNARP-TR-L del 16.1.2020.

Este pronunciamiento se llevó a cabo en el CCXLVII PLENO (247-2021), ahora bien; de forma concisa el artículo 20 del RIRP, señala, entre otros puntos que; para la inmatriculación de inmuebles que se encuentren en regiones que no han sido catastradas,

es menester presentar el plano donde se ubique del terreno en estudio, debidamente realizado y firmado por el profesional competente, en este caso, el verificador, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente. En ese sentido, el requisito para la inscripción de este acto es la presentación del referido plano con las formalidades aludidas, no siendo necesaria la presentación del certificado negativo de catastro.

#### **1.5.6) Extinción de inscripción por renuncia al derecho de propiedad**

“Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros.” Criterio adoptado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013- SUNARP-TR-A del 18/07/2013.

Este precedente se aprobó en el CIX PLENO (109-2013), al respecto, se puede fundamentar lo siguiente; para la extinción del derecho de propiedad de un bien por renuncia será necesario que así lo manifieste unilateralmente su propietario y como consecuencia se desprenda de la posesión del bien, este efecto extintivo de la propiedad es avalado por nuestro derecho y se encuentra implícitamente regulado en el artículo 968 del C.C., en el apartado de las causales que producen la extinción de la propiedad.

Ahora bien, dentro de la renuncia de derechos como justificante para la cancelación de inscripciones vale remitirse a los fundamentos expuestos, entre otras, en la resolución N° 228-2025.SUNARP-TR de fecha 17/01/2025; siendo que, realizada la renuncia de quien aparece como titular registral en el Registro, se extingue tal derecho y, producto de esto, el asiento pierde sus efectos de protección registral (oponibilidad, fe pública, legitimación), por lo tanto, se termina cancelando. No obstante, esto está ceñido a las formalidades del artículo 2010 del C.C. (instrumentación pública), así como que no se afecte derechos de terceros. De igual forma y, en general, es viable la desinmatriculación por renuncia del propietario y titular registral.

#### **1.5.7) Renuncia parcial de área con el propósito de inmatricular un predio**

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área técnica deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la

renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original. Criterio sustentado en las Resoluciones N° 207-2021-SUNARP-TR del 10.5.2021 y N° 456-2022-SUNARPTR del 7.02.2022.

Esta decisión fue aprobada como tal en el CCLXXXIX PLENO REGISTRAL (289-2024), los fundamentos que motivaron este criterio se encuentran, entre otras, en la resolución N° 456-2022-SUNARP-TR del 07/02/2022, siendo que; respecto a la renuncia, como se vio anteriormente en el caso de renuncia total, es admisible la misma en tanto mecanismo de extinción de la propiedad siendo un derecho que ostenta únicamente el titular del bien y para que resulte procedente se requiere que el informe de la oficina de catastro sobre el área resultante, luego de la renuncia, se encuentre comprendida dentro del predio original, es decir, que haya certeza respecto que el predio final forme parte del inicial y plenamente identificado, excluyendo de tal manera la posibilidad de que se trate de otro predio, que es lo que se quiere evitar en los casos de aclaración o modificación, siendo solo necesario que el instrumento público de adquisición del predio original tenga la antigüedad de ley.

Por otro lado, en los casos de inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios, cuando el acto aclaratorio conlleva a la identificación del bien es indispensable que la escritura pública aclaratoria cuente con los 5 años de antigüedad previstos en el artículo 2018 del C.C, pues mediante esta aclaración el predio se encuentra plenamente identificado. Por tanto, se tratan de casos distintos, no requiriendo que el instrumento público de renuncia tenga la antigüedad de 5 años, sino el que contiene la adquisición del predio original.

### **1.5.8) Certificado de información catastral**

El certificado de información catastral regulado por el Reglamento de la Ley 31145 es requisito para la inmatriculación y modificación física de predios rurales, independientemente si se ubican en zona catastrada o no. En tal sentido, no procede la inscripción de dichos actos en mérito a certificados negativos de zona catastrada con intervención de verificador catastral, aunque dichos certificados hayan sido expedidos con anterioridad a la vigencia del referido reglamento, salvo que el asiento de presentación se hubiese generado antes de la vigencia del referido Reglamento.

Este precedente se aprobó como tal en el CCLXXIV PLENO (274-2023), con la intención de detallar lo siguiente; la obtención del precitado certificado es requisito para la inmatriculación de predios en el ámbito rural, siendo menester presentarlo a pesar de que este certificado haya sido obtenido antes de la entrada en vigencia del Reglamento de la Ley N° 31145, pues lo que determina la norma aplicable al caso es la fecha de presentación del título y no la obtención del requisito administrativo. Debe precisarse que este certificado es un documento emitido por la autoridad catastral competente y tiene valor legal, conteniendo la información detallada sobre un inmueble, incluyendo datos físicos, jurídicos y hasta económicos, con el objetivo de precisar adecuadamente la propiedad en cuestión.

Por otro lado, respecto al certificado negativo de zona catastrada, se desprenden los fundamentos expuestos en la resolución N° 2211-2023-SUNARP-TR de fecha 22/05/2023; siendo que el mismo no reconoce derecho alguno a favor de los administrados, simplemente sirve de constancia del espacio terrestre en el que se encuentra un determinado predio y durante la vigencia del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento habilitaba la intervención del verificador catastral en la elaboración y suscripción de la documentación técnica correspondiente para la inmatriculación o modificación física de predios rurales.

### **1.5.9) Rangos de tolerancias en inmatriculaciones**

“Cuando en las inmatriculaciones no coincida el área graficada en el plano con el área del predio que aparece en el título de propiedad, no se aplicarán los rangos de tolerancias”. Criterio adoptado en la Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17/09/2010.

La anterior decisión se llevó a cabo en el LXXXIV PLENO (84-2012), al respecto, es menester entender qué se entiende por tolerancias catastrales-registrales y para ello debemos remitirnos a la directiva N° 001-2008-SNCP/CNC publicada el 29/08/2008 en el diario oficial “El Peruano”, en ese sentido, estas tolerancias tienen como fin establecer rangos en las mediciones de áreas de los inmuebles (rurales o urbanos), utilizando estudios geométricos con el objetivo de ostentar un catastro preciso y ordenado para la inscripción de actos de transferencia y gravamen en el Registro de Predios.

La precitada directiva establece que este método será empleado a todas las operaciones de levantamiento topográfico realizadas por las entidades generadoras de

catastro y por el Registro de Predios en los casos en que, por ejemplo; la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título del predio.

Estos rangos de tolerancias son los que se exponen en el punto 7 de la referida directiva:

Tabla I: Tolerancias Catastrales-Registrales.

NATURALEZA URBANA		NATURALEZA RURAL	
Rango de área (m2)	Tolerancia (%)	Rango de área (Ha)	Tolerancia (%)
Menores de 200	2.5	Menores de 1	7.5
De 200 a 1000	2.0	De 1 a 5	6.3
Mayores a 1000	1.0	Mayores a 5	3.0

\*) Fuente: Punto 7 (disposiciones) de la Directiva N° 001-2008-SNCP/CNC.

Asimismo, en el punto 7 c.III de la referida Directiva sobre Tolerancias Registrales, se establece que lo referido en el precedente, siendo que; “en los casos de inmatriculaciones donde no coincidan los valores del plano con su título de propiedad del expediente que ingresa al Registro, no se aplicarán estos rangos de tolerancias”.

#### 1.5.10) Precisión de tolerancia en inmatriculaciones.

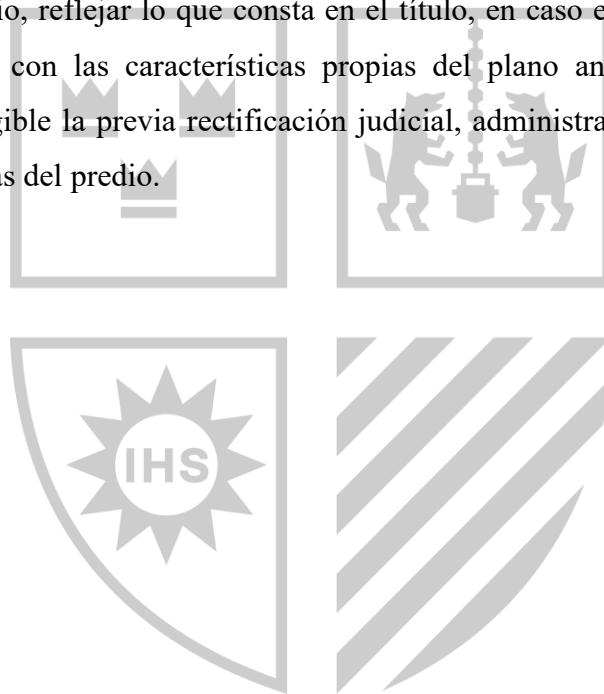
“En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincidan los valores del plano con los del título de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio. En estos casos se aplica la tolerancia, prescindiendo de los rangos establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC”. Criterio sustentado en la Resolución N° 486-2010-SUNARP-TR-T del 03/12/2010.

El anterior criterio fue aprobado en el CXV PLENO (115-2013), ahora bien, los siguientes fundamentos que motivaron en el precitado precedente fueron esgrimidos, entre otras, en la resolución N° 4393-2023-SUNARP-TR de fecha 13/10/2023, consistieron en que; el numeral 7.c.III debe interpretarse en el sentido que un predio puede inmatricularse, aunque existan discrepancias entre el área consignada en el título y la que aparece en los planos, pues dicha divergencia no constituye un supuesto de aplicación del régimen de tolerancias regulado por la directiva N° 001-2008-SNCP-CNC.

Por otro lado, ante las discrepancias existentes entre el plano y el título, corresponderá a la oficina de catastro establecer que se trate del mismo predio (y, obviamente, que no exista superposición con terceros), en cuyo caso el predio se inmatriculará con las características físicas gráficas en el plano presentado. En síntesis,

sí resultan aplicables las tolerancias, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio.

No obstante, ante situaciones en las cuales, la oficina de catastro informase que está imposibilitada de determinar si el predio descrito en el título es el mismo que el del plano presentado, se plantea la cuestión de si procede inmatricular el predio, y cuál deberá ser el área que el registro reflejará (la del título o la del predio). Para ello, debe tenerse en cuenta que el Registro inmatricula un predio en virtud de títulos dominiales, en ese sentido, la descripción contenida en el título resulta la única forma a tomar en cuenta, desde que el registro está imposibilitado de hacerlo con la información del plano. La presentación de la documentación técnica, con las características reguladas en la norma deberán, en principio, reflejar lo que consta en el título, en caso el interesado pretenda que se inmatricule con las características propias del plano ante esta circunstancia planteada, será exigible la previa rectificación judicial, administrativa o notarial de las características físicas del predio.



## **CAPÍTULO II: LA SEGURIDAD JURÍDICA Y SUS IMPLICANCIAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS.**

La seguridad es la sensación y necesidad que busca todo ser humano para tener la certeza que podrá vivir de forma tranquila, pacífica y reconfortante, como personas estamos habituados a vivir en sociedad, esta convivencia solamente es posible gracias a los mecanismos que otorga el Estado para propiciarla, en ese sentido, el derecho se convierte en la principal herramienta para brindar la certeza a las personas que van a poder vivir tranquilos y propiciar el adecuado desarrollo de cada individuo. Dicha idea la ampara nuestra Constitución Política en su artículo 2 numeral 22 (derechos fundamentales de la persona) estableciendo que toda persona tiene derecho a: “A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida”.

De esta manera, la seguridad adquiere calidades jurídicas, que le permite abarcar, a rasgos generales, a todo el ordenamiento jurídico, su reconocimiento está implícito en nuestra Constitución, aunque se expone mediante pronunciamientos constitucionales. (Sentencia del Tribunal Constitucional del Exp. N.º 0016-2002-AI/TC, 30 de abril de 2003, fundamento jurídico 4º). Esto va de la mano con la idea que el derecho, en sus distintas ramificaciones, se encarga de proteger al individuo de toda desavenencia que se presente en su entorno, incluso entre ellos mismos.

Ahora bien, si hablamos de seguridad jurídica en cuanto al derecho de propiedad, no solamente hay que centrar la atención en el titular del derechohabiente, sino también en que ese derecho se transfiera a otros de forma segura, propiciando la generación de riquezas que beneficie la economía y el desarrollo de los pueblos, de esta forma si bien el Estado garantiza el derecho de propiedad de cada individuo, también debe asegurar el beneficio de la ciudadanía.

Es por ello que el artículo 70 de la Constitución establece que el derecho de propiedad está protegido bajo la tutela del Estado, pero igualmente no puede contravenir

al bien común o a la ley. No obstante, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad no puede perderse de vista la facultad de poder oponer la titularidad de ese derecho frente a terceros y de esta forma, poder aprovecharse de los beneficios económicos que otorga la propiedad. En ese sentido, el Estado debe facilitar mecanismos que consoliden jurídicamente los derechos, por ese motivo la inscripción registral se vuelve un factor clave que otorgar seguridad y fomentar el progreso económico a nivel individual y colectivo (Sentencia del Tribunal Constitucional del Exp. N.º 0016-2002-AI/TC, 30 de abril de 2003, fundamento 5º).

A pesar de ello, para poder saber si la seguridad jurídica que otorga nuestro registro es eficiente, corresponde analizar cómo opera la misma en nuestro ordenamiento, así como los pronunciamientos doctrinales y jurisprudenciales que se han elaborado al respecto sobre los distintos tipos de seguridad jurídica.

## **2.1) La seguridad estática y dinámica.**

Nuestro sistema de transferencia de derechos reales se caracteriza por ser consensual, es decir; se da por el mero acuerdo de las partes, tal cual se señala en el artículo 949 del C.C.; “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” Esto permite que las transferencias de inmuebles se hagan de forma rápida, sin embargo; también importa que las mismas sean seguras para las partes y de ese papel se encarga nuestro sistema registral.

El sistema registral que opera en nuestro país es de índole mixto, mayoritariamente declarativo, porque la inscripción registral no es obligatoria y no constituye derechos para la mayoría de los casos, siendo excepcionalmente constitutivo para ciertos actos como la hipoteca y la constitución de personas jurídicas. A pesar de ello, el registro otorga una serie de beneficios a quienes acceden a él.

Por ejemplo, quien registra su propiedad hace que su derecho sea oponible frente a los demás, es decir; nadie puede afectar la propiedad del titular inscrito, asimismo tampoco podrán alegar desconocimiento o ignorancia, ya que debe presumirse que toda persona conoce la existencia de los asientos de inscripción, pues así está regulado en el artículo 2012 del Código Civil.

Otro punto a tener en cuenta, es que una propiedad inscrita sirve como medio de prueba del derecho inscrito a favor del titular registral, es más el conocimiento público de la propiedad sirve como prueba general ante los demás.

De esta manera, el sistema de transferencias de propiedad consensual se vale del conocimiento y la certeza que otorga el registro a los administrados como la mejor forma para la protección del derecho de propiedad. Sin embargo, no solamente importa la protección al titular del derecho, sino también a toda persona interesada en negociar con ese titular respecto de sus bienes, es así que existen formas en las cuales se protege por una parte al titular del derecho inscrito y por otra parte a los eventuales adquirientes, o los también llamados “terceros” en el tráfico de bienes.

Estas formas de impartir seguridad se denominan seguridad estática y seguridad dinámica.

En palabras de Moisset de Espanés (2003);

(...) la llamada seguridad estática, es decir; proteger al derecho-habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación, por otra parte, la seguridad dinámica, o de tráfico, procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de riquezas (...) (p.19)

Bajo esa línea, podemos distinguir que el aspecto estático opera en función a que el propietario que aparece como titular inscrito, pueda oponer su derecho frente a ataques de terceros, garantizando la tutela de sus derechos, es decir; poder exigir sus derechos sin perjuicio de modificaciones a su patrimonio inscrito, siendo que ello debe hacerse previamente y de manera consensuada. Por otro lado, el aspecto dinámico es aquel por el cual el adquirente obtiene su derecho sin vulneración alguna, ya que esta figura brinda seguridad a todas esas transacciones de terceros que se hayan realizado amparándose en la información que constan en los registros públicos, es decir; a quienes hayan obrado de forma diligente para la adquisición de su derecho y ulteriormente la inscriban.

Ahora, ¿cómo uno puede saber la situación de un bien respecto si está o no inscrito en Registros Públicos? Ese conocimiento del que se vale la seguridad jurídica registral y que opera a favor de “ambas partes”, es denominada como la publicidad registral.

## **2.2) La función y la importancia de la publicidad registral.**

### **2.2.1) Definición:**

La publicidad registral, comprende la información contenida en los registros y está a disposición de quien la solicite, sin ninguna limitación. Surge como un medio idóneo para tutelar derechos y contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien en cuestión, su libre disponibilidad o los gravámenes y las cargas que pesan sobre el bien. (Moisset de Espanés, 2003). De esta manera, se generan efectos jurídicos a los terceros y a las partes involucradas en el acto o contrato.

Por otro lado, y desde un punto de vista económico, Lino (2015) enmarca a la publicidad registral como;

(...) atribución y protección de los derechos de propiedad. Sin derechos de propiedad no hay mercado, puesto que los agentes no podrían intercambiar bienes si no existiese una vinculación entre los propietarios y esos bienes; sin derechos de propiedad eficientes no hay mercados eficientes y sin estos últimos no hay crecimiento económico (...). (p.66)

Entonces, podemos determinar que la publicidad registral es un mecanismo que sirve a los registros públicos para reflejar o exteriorizar la información de todos los derechos y/o actos respecto a titularidades, descripciones, cargas y gravámenes, entre otros, que se integren al registro, dotando a los administrados de los medios necesarios para tomar conocimiento de lo registrado. De esta manera, se propicia el tráfico seguro de los bienes en el mercado, contribuyendo con los intereses económicos de la sociedad al dotar de conocimiento a los agentes sobre lo que se está negociando.

### **2.2.2) La Publicidad como Principio Registral.**

La publicidad es uno de los tantos principios registrales que se encuentran regulados en el Título Preliminar del TUO RGRP. Asimismo, el reglamento divide la publicidad en dos formas: la publicidad material y la publicidad formal.

La publicidad material, según el artículo I del Título Preliminar del RGRP, establece que:

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

En otras palabras, se encarga del contenido subjetivo de la publicidad, es decir; potencialmente todos podemos acceder al conocimiento de lo registrado.

Por otro lado, tenemos la publicidad formal la cual, según el artículo II del Título Preliminar del mismo reglamento, señala que:

El Registro es público. La publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

Este tipo de publicidad comprende las formalidades existentes en el registro, documentos físicos y electrónicos que constituyen instrumentos mediante los cuales los usuarios puedan acceder a toda la información del archivo registral.

Entonces, por un lado, existe la posibilidad de acceder al contenido de los asientos registrales y/o títulos archivados del registro, y por el otro, se cuentan con los mecanismos formales para acceder a esa información registral, es decir; mediante copias o documentos certificados de diversa índole. (certificados positivos y negativos de propiedad, etc.)

Entonces, debemos entender al aspecto material de la publicidad como la posibilidad del administrado en conocer el contenido de las inscripciones, mientras, el aspecto formal, implica la labor que realiza el registro público en brindar la información solicitada, muchas veces concretizada mediante documentos expedidos por mecanismos registrales previo pago de derechos, como el otorgamiento de certificados de partidas y la manifestación de otros documentos, constituyendo el medio idóneo para exteriorizar la información que salvaguarda en Registro. (Aliaga. 2012)

Uno de los tantos mecanismos de los que puede valerse el usuario es el Sistema de Publicidad Registral en Línea (SPRL), por este medio cualquier administrado puede emplear muchos de los trámites que se hacen de manera presencial, pero desde cualquier plataforma digital con acceso a internet, por ejemplo; búsqueda y consulta de asientos y partidas, consulta y lectura de títulos archivados, búsqueda de nombres, solicitar certificados, etc. Otra herramienta digital actual es el SÍGUELO, gracias al cual los usuarios pueden darle seguimiento al procedimiento registral de sus títulos y solicitudes de publicidad en trámite.

Es importante tomar en cuenta que de no existir esta posibilidad de conocimiento no habría forma de ejercer un control sobre situaciones asimétricas en el tráfico económico, ya que, por ejemplo, alguien que contrata con una empresa, con alguna persona que cuente con un mayor poder adquisitivo o que tenga los medios suficientes para ocultar toda la información que verse sobre su bien y/o mermen su negocio (demandas, embargos, deudas, retenciones, etc.) podría verse perjudicado de no tener la posibilidad de prevenir dichos siniestros, si es que no se informa previamente.

Situaciones como esas no son muy raras de ver en nuestra realidad ante personas que vendan bienes o terrenos de manera informal inclusive en zonas no aptas para la vivienda.

Un ejemplo de ello sucedió a principios del año 2020 con las Lomas del Paraíso en Villa María del Triunfo en donde numerosos pobladores que compraron sus terrenos a traficantes de tierras ilegales fueron desalojados de sus “viviendas” que aseguraban habían comprado bajo garantía de las mediciones de un supuesto topógrafo que les elaboró los planos y demás documentación técnica, sin embargo, la zona no es apta para que se construyan este tipo de viviendas porque la ubicación geográfica del lugar obedece a un área natural protegida y de alto riesgo sísmico y respiratorio para la vivienda. (El Comercio, 2020)

Lamentablemente, los afectados de este caso no se valieron de los mecanismos del registro para verificar la situación registral de los terrenos en venta, de haberlo hecho probablemente no hubieran terminado perjudicados, puesto que la clandestinidad es aquello contra lo que combate el registro, mientras lo que busca el registro es divulgar y dar a conocer.

En síntesis, el principio de publicidad, en sus distintas formas, cumple con regular el otorgamiento de facilidades y mecanismos (presenciales o digitales) a los usuarios para que puedan conocer aquello que el registro difunde. Dichos mecanismos son también una vía que sirven para oponerse a los procedimientos clandestinos que, en vez de publicar la información, la ocultan, o que distorsionan la información difundiéndola como cierta y segura cuando al final no sea así. La publicidad, más bien, lo que hace es difundir el conocimiento. (Ojeda, 2016)

### 2.3) La fe pública registral.

En los párrafos anteriores ya se ha explicado como la seguridad jurídica y la publicidad registral trabajan armónicamente para proteger a los administrados, es decir; al titular del derecho inscrito y a los interesados en el tráfico. Ahora bien, en las transacciones inmobiliarias el que desempeña un papel más activo es quien adquiere, ya que su necesidad de obtener el derecho hace posible la demanda inmobiliaria.

Bajo esa línea, existe el principio de fe pública registral, regulado en el artículo VIII del Título Preliminar del RGRP, estableciendo que:

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Este principio es ampliado por el artículo 2014 del Código Civil al señalar lo siguiente:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que **en el registro aparece con facultades para otorgarlo**, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas **que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan**.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (Lo resaltado es nuestro)

Para esquematizar esto, mejor pongamos un ejemplo:

Imaginemos que “A” es propietario de un inmueble inscrito, y en determinado momento “B” falsifica la firma de “A” en una escritura pública de compraventa en donde

“B” figura como adquirente del bien inscrito y que posteriormente logra inscribir esta transferencia a su favor. Luego, valiéndose de esta titularidad ficticia que le otorga Registros Públicos, “B” suscribe un contrato de compraventa con “C”, quien desconoce que “B” adquirió el dominio del bien bajo un contrato viciado, por lo que, actuando de buena fe, y sin poder corroborar el vicio en los Registros Públicos, adquiere el dominio del bien de parte de “B” y finalmente inscribe su adquisición en Registros Públicos.

Enterado de esta artimaña, “A” decide recuperar su propiedad. Para ello interpone una demanda de nulidad para que la compraventa celebrada con “B” sea declarada nula y, en consecuencia, se declare nula también la venta otorgada por “B” a favor de “C”.

Si nos basamos en el tracto, entonces el deceso del primer título debería implicar que el adquirente pierda su derecho, y a su vez caiga la transferencia que haya otorgado, porque uno no puede enajenar un derecho que no tiene. No obstante, la garantía que ofrece el registro (la apariencia registral), puede significar que el tercero de buena fe, es decir; “C”, sea protegido por este mecanismo o principio. (González Barrón, 2022).

La cuestión debe entenderse de la siguiente manera; el acto celebrado entre “A” y “B” es nulo, mientras el de “B” con “C” es válido, siendo cada uno independiente del otro. Esto se da porque la fe pública registral se vale del principio de publicidad registral y se impone sobre la idea de que “nadie da lo que no tiene” disponiendo que quien haya contratado de buena fe con el titular según los registros, su derecho inscrito será amparado, ya sea que se caiga el derecho del transferente, en virtud de causas que no consten en los registros públicos (Pasco, 2020).

Bajo esa línea y en contraste con el caso ejemplificado, el tercero, actuó de buena fe, adquirió a título oneroso de persona con facultades para transferir según los registros y finalmente inscribió su adquisición, por lo tanto, no puede verse afectado ante la publicidad de un asiento que contenga un derecho que posteriormente sea nulo, anulado, cancelado, rescindido, etc., sin que el tercero en su debido momento haya tenido forma alguna de enterarse del vicio a través del registro.

Este principio protege a quien adquirió a título oneroso y de buena fe frente a afectaciones no registradas ni conocidas, superando la mera oponibilidad, al presumirse válida y exacta la información del Registro gracias al principio de legitimación registral. (Pasco, 2020)

La legitimación se encuentra regulada en el artículo VII del Título Preliminar del RGRP estableciendo que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral. Asimismo, el artículo 2013 del Código Civil lo complementa al señalar que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no sea rectificado por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a dichas disposiciones

La legitimación, entonces, se entiende como la apariencia de la realidad surgida a través de la atribución a una posición en relación de una persona con un bien o un derecho, como también con un negocio jurídico, haciendo que el administrado confíe. De esta manera, al hablar de relación entre la persona con el objeto (en este caso el derecho inscrito), entonces se está hablando de legitimidad registral. (Bazan, 2021)

En consecuencia, no reconocer la adquisición del tercero que confió en el registro, es decir; en una información legitimada como cierta, lo pondría en una situación de indefensión, lo que no debe darse si obró cumpliendo los requisitos estipulados en el Código Civil y las normas registrales, ya que lo que se pretende con la fe pública registral es tutelar al tercero que confió en los registros públicos, colocándolo en una posición de relativa inmunidad frente a las vicisitudes negociales en las transmisiones de derechos y de esta forma proteger el tráfico económico en beneficio de la sociedad.

Sin embargo, el artículo 2014 del C.C. no solamente obliga al tercero a revisar los asientos, sino de emplear una revisión más integral, como la verificación del contenido de los títulos archivados. Dicha inclusión se debió a la modificación que se efectuó con la publicación de la Ley N° 30313, la cual surgió como respuesta a las mafias de tráfico inmobiliario. No obstante, sobre este punto volveremos más adelante.

### 2.3.1) La buena fe

¿Qué se puede entender jurídicamente como buena fe?, para el derecho la buena fe es una institución relevante, que hasta podría catalogarse como un principio implícito y general dentro del ordenamiento, relacionado al buen actuar y a la confianza, por ejemplo en las relaciones contractuales se busca que las partes obren de la mejor manera sin buscar el perjuicio del otro, la carencia de este buen obrar entre ellos podría suscitarse en nulidad o anulabilidad del acto jurídico, como quien vende un bien ajeno con documento fraudulento con la finalidad de dañar el patrimonio del verdadero propietario y de esta forma enriquecerse ilegalmente, desnaturalizando así el negocio, afectando el interés de las partes y ocasionando futuros litigios.

La doctrina no tiene una definición uniforme sobre cómo tratar este concepto, de hecho “no hay doctrina nacional que haya profundizado en esta materia. En sí, no hay un concepto de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico civil, en la jurisprudencia y(...) el Tribunal Constitucional tampoco se ha encargado de ello.” (Alejo, 2020)

Las implicancias de la buena fe son bastante amplias y se amalgaman ante varias situaciones jurídicas, sin embargo, se ha llegado a hablar sobre buena fe positiva o negativa, siendo que lo negativo está en no conocer si existe vicio o inexactitud, mientras lo positivo está en que el otorgante sea capaz de transferir. En ese sentido, la buena fe comprende la seguridad que exista para disponer, así como ignorar las inexactitudes del registro. (Torre, 2017)

En general y legislativamente, la buena fe tiene dos sentidos, el sentido subjetivo o también llamada la buena fe creencia o subjetiva, es decir; la intención o creencia con la que obran las personas, y el sentido objetivo entendido como regla de conducta que orienta la actuación leal del sujeto, como podría ser la negociación de un contrato, en otras palabras, la buena fe lealtad u objetiva (Castillo Freyre, 2012).

Según la Sentencia del T.C. del 05/03/2020 sobre el caso del tercero de buena fe (Exp. N° 0018-2015-PI/TC); La buena fe exigida para el tercero amparado por la fe pública registral es la de carácter objetivo, es decir; se espera que el tercero haya guardado un deber de diligencia (conducta leal y prudente del sujeto) desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción.

### 2.3.2) Adquisición a título oneroso.

Ahora bien, otro elemento importante es la adquisición válida a título oneroso, ya que este principio no está pensado en favorecer el derecho del tercero registral ciegamente, sino en propiciar un balance que no entorpezca el dinamismo del mercado.

Lo que se busca con este requisito es proteger a quien se vale del registro para evitar sufrir un daño patrimonial y no quien busca asegurar un lucro, entonces la justificación radica desde un punto de vista económico, en tanto la protección que otorga la fe pública registral hacia adquisiciones gratuitas, traería resultados muy desproporcionados.

Pensemos por un momento que la fe pública registral ampara al tercero que adquiere a título gratuito, en hipotéticas contiendas en donde el derecho registrado del tercero que adquirió a título gratuito prevalezca por sobre quien perdió su patrimonio (muchas veces su vivienda), no habría un intercambio de riquezas entre las partes, ya que no se exigiría un sacrificio económico del tercer adquirente que justifique su prevalencia por sobre el acto nulo originario. Hasta podría propiciar el abuso de la utilización de este mecanismo registral efectuándose transferencias gratuitas fraudulentas. De esta manera, en vez de dinamizar el mercado se estaría desnaturalizando el mismo.

Existe la discusión doctrinal sobre si este tipo de adquisición debe interpretarse como una de naturaleza originaria o derivada, al respecto existen las siguientes posiciones doctrinales:

- Opinan que se trata de una adquisición derivativa, por ejemplo, Mengoni y Ferri dentro del Derecho italiano, ya que según estos autores el tercero recibe la cosa del propietario: como el acto no inscrito no existe para el tercero, resulta claro que para este es el único titular que existe es el registral.
- Lacruz Berdejo, Ladaria Caldentey, don Jerónimo Gonzáles, Jordano Barea y Gómez Acebo entienden que se trata de una adquisición de carácter originario, según un conjunto de argumentos basados unos en la apariencia registral y otros en razones de valores económicos.
- Existe, por último, una opinión intermedia mantenida en la doctrina alemana por Wolff y en la española por Manuel Gonzalez, quien entiende que es del tipo mixto: derivativa para lo que consta en el Registro y originaria en cuanto a lo que no consta. Igualmente, Roca Sastre considera que puede ser derivativa y originaria. (Chico y Ortiz, citados por Ayala, 2013, p.60)

En el presente trabajo se sigue esa última línea, ya que la adquisición del tercero, desde un punto de vista civil y registral, es en principio derivativa pues surge del negocio celebrado con el anterior propietario que adquirió de un negocio con vicios, pero mantiene su adquisición en base a la confianza que depositó en los registros públicos, siguiendo así el tracto sucesivo de titularidades que aparecen en la partida registral. Podemos también decir que es originaria, porque el tercero que inscribe adquiere un derecho de alguien que en principio no lo tiene, pero que en un inicio esa información es desconocida, sin embargo, en la vía judicial es el juez quien determina que el tercero es el legítimo propietario del bien en base a los requisitos de este mecanismo registral.

#### **2.4) La Ley N° 30313 y el dilema de la protección contra el fraude inmobiliario.**

Los casos de fraude inmobiliario son un fenómeno que han afectado constantemente al país, ya que desnaturalizan las transacciones en el mercado al comprometer la expectativa en los intereses e inversiones de cada ciudadano, pues estos confían que han recibido o transferido una propiedad legítima, cuando realmente no es así. Se truncan los derechos, el tiempo y el dinero de los afectados, terminando en procesos judiciales obligándoles a responder por actos ilegales producto de haber negociado con traficantes de terrenos sin advertirlo previamente.

El caso más famoso es el de Rodolfo Orellana Rengifo, un abogado y empresario que fue capturado el 13 de noviembre del 2014 en la ciudad de Colombia de Cali. Su modus operandi era el siguiente; esta persona se dedicaba al tráfico de terrenos valiéndose de testaferros y la complicidad de notarios, registradores, funcionarios municipales y jueces, se ordenaban la emisión de laudos arbitrales y cartas fianza con millones de soles para apropiarse de inmuebles, terrenos y propiedades, falsificando documentos y cuando el propietario real del terreno se daba cuenta de todo esta operación, el inmueble ya se encontraba inscrito a favor de otra persona y proceden a desalojarlo de su vivienda.

Esta problemática se sometió a debate hasta con 7 proyectos de ley, tales como: el proyecto de ley 2996/2013-PE; el proyecto de ley 3365/2013-CR, el proyecto de ley 3029/2013-CR, etc. Siendo los principales prototipos legislativos que dieron cabida a que se apruebe la Ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código

Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. (Villalobos, 2020)

Dicha norma, publicada el 26/03/2015, tuvo como objeto principal salvaguardar la seguridad jurídica evitando acciones fraudulentas, habiendo introducido, entre otras, las siguientes modificaciones: la posibilidad de que el notario, el juez, funcionario público o árbitro se apersonen ante el registrador encargado de la calificación registral con la intención de oponerse a la inscripción en aquellos supuestos en los cuales existiría suplantación de identidad o falsificación documentaria.

- Se implementaron supuestos especiales de cancelación de asientos registrales sustentados en las causales de presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos.
- Se modificaron los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, encargados de regular lo referido a los principios de legitimación y fe pública registral.

La aludida modificación, implementó los siguientes cambios:

**\*) Artículo 2013. Principio de legitimación.** - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique **por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.**

**El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.**

**La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.** (Lo resaltado es nuestro)

**\*) Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral.** - El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten **en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.**

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (Lo resaltado es nuestro)

La Ley N° 30313 se centró en combatir el momento en el cual el acto fraudulento ya exista, pero que aún no haya ingresado al registro, para ello introdujo el “procedimiento de oposición a la inscripción” y “el procedimiento de cancelación del acto inscrito”, teniendo el objetivo de impedir la existencia de un eventual tercero registral que sea amparado con la fe pública registral y que amenace con la pérdida definitiva del dominio sobre el bien del propietario víctima del fraude.

Para el procedimiento de oposición, el propietario birlado debería tomar conocimiento de un acto de inscripción de dominio sobre su predio inscrito sin su consentimiento, a través del mecanismo de Alerta Registral, de esta manera el propietario afectado podría ponerse en contacto con el notario que otorgó la escritura pública de transferencia de dominio haciéndole saber que alguien suplantó su identidad en esa minuta y de esta forma, que el notario oficie a la SUNARP para que el proceso de inscripción no se lleve a cabo y así impedir la existencia de un eventual tercero registral.

Para el procedimiento de cancelación, en los casos en que ya no sea posible interponer el pedido de oposición porque la inscripción de transferencia de dominio ya se llevó a cabo, lo que el notario debería hacer sería requerir a las instancias registrales que el asiento sea levantado. De esta manera, si el adquirente fraudulento es “eliminado” de la partida registral, ya no podrá inscribirse una eventual transferencia de dominio en donde este adquirente sea el enajenante.

Lo novedoso y beneficioso de estos mecanismos es que permitían lograr, a través de un mecanismo administrativo-registral y de forma extrajudicial, aquello que, hasta ese momento, sólo era factible de conseguir a través de un proceso judicial (Pasco, 2020), el cual podría tomar desde semanas, meses hasta años, tiempo en el cual probablemente el bien en cuestión ya hubiese sido transferido muchas veces después de haber sucedido la primera transferencia fraudulenta.

Por otro lado, en cuanto a la fe pública registral, se hace la precisión de que el tercero debe acreditar que el vicio en el derecho registrado no se encuentra solamente en los asientos registrales, sino también en los títulos archivados.

Esta modificación generó debate en el ámbito doctrinal y jurisprudencial, pues mientras cierto sector consideraba que el ámbito de la fe pública registral se limitaba a constatar la información contenida en los asientos registrales, otros consideraban que el

alcance debía ser más amplio y exigían al tercero, para disipar todo ápice de duda, la consulta a la fuente del asiento, es decir, los títulos archivados.

Ahora, con esta ley, quedó claro, entonces, que el tercero sólo podrá ampararse en la protección que otorga la fe pública registral si realizó su adquisición confiando no solamente en lo que señalan los asientos registrales, sino también en el contenido de los títulos archivados. Por este motivo, y en caso haya discrepancias entre lo que conste en el asiento y el contenido del título archivado, el tercero deberá ceñirse a lo que establezcan los títulos archivados, puesto que el asiento al ser un mero extracto de aquel, no puede afectarlo o modificarlo. (Pasco, 2020).

Posturas en aval de la revisión de los asientos son defendidas por autores como Bazán (2021) al señalar que:

(...)

Para evitar un sistema legal con excesivos costos de transacción, la búsqueda de las inexactitudes en el registro debería restringirse a los asientos registrales y no a los títulos archivados, más aún si se tiene en cuenta que los primeros han sido extendidos después de una rigurosa calificación por profesionales del derecho. (...) la exigencia de revisar los títulos archivados equivale imponer a los interesados la carga de que realicen una labor semejante a la compleja función calificadora de los registradores, lo cual constituye un evidente despropósito. Por lo demás, la referida exigencia desnaturaliza la función calificadora de operaciones comerciales propia de todo sistema registral, ya que eleva de manera desmesurada los costos de transacción y dificulta la circulación dinámica de bienes. (...) (p.304)

Por otro lado, autores como Alan Pasco, citado por Torre (2017), defienden lo contrario al señalar que:

(...)

La extensión de la fe pública registral hasta los títulos archivados es una medida eficaz para evitar que el real titular se vea perjudicado tanto por los errores registrales como (en menor medida) por el fraude inmobiliario, toda vez que tomando conocimiento del título el tercero puede conocer el vicio en el derecho de su transferente y así evitar contratar con éste. (...) el error de quienes optan por la prevalencia del asiento registral está en concebir como algo negativo para el tercero adquirente de tener la exigencia de revisar los títulos archivados. Con lo cual partir de esta premisa es dejar el análisis a mitad del camino: sólo se ve la posición del tercero en su fase de adquirente, pero no se analiza que mañana este adquirente será el nuevo transferente. (p.24)

Ahora bien, estas críticas y debates desembocaron en la Sentencia del Tribunal Constitucional del 05/03/2020 (exp. N° 0018-2015-PI/TC); el 15 de julio del 2015, más de 5,000 ciudadanos demandaron, entre otros puntos, que se declare la inconstitucionalidad del artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la ley N° 30313.

Los demandantes argumentaban que el referido artículo y las modificatorias resultaban inconstitucionales, pues en el conflicto entre propietario birlado contra el adquirente protegido bajo la fe pública registral, la Ley N° 30313 permitía que el propietario legítimo quedara despojado de su propiedad, en beneficio del tercero de buena fe, a partir de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad.

El fallo en contra del T.C. señalaba que la ley no infringía precepto constitucional alguno, sino que tiene como objetivo servir como un mecanismo que coadyuve a detener el fraude, precisando que el tercero registral protegido por el artículo 2014 del C.C., es un mecanismo excepcional que se implementa luego de haberse efectuado el proceso judicial respectivo y una vez que el juzgador evalúe que el tercero registral haya cumplido con todas las prerrogativas que exige el mencionado artículo, agregando como requisito que la existencia de la buena fe acreditada debe comprender desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción. En otras palabras, que el tercero registral actúe con la diligencia debida exigida por ley.

Bajo esa línea, el T.C. también se pronunció sobre el propietario víctima del fraude, aludiendo que este también tiene la tarea de mostrar una conducta diligente y legítima con su derecho de propiedad inscrito, bajo la premisa de darle un seguimiento continuo al estado de su derecho, con el apoyo de los mecanismos institucionales que le provee el Estado a través de los registros públicos, tales como la inmovilización temporal de partidas, mecanismo que impide el ingreso de actos inscribibles en la partida registral del titular durante varios años y la alerta registral que permite advertir al usuario respecto de las solicitudes o títulos pendientes en su partida.

De igual forma, el afectado tiene las mismas posibilidades del tercero de recibir la tutela jurisdiccional efectiva y beneficiarse de un eventual resarcimiento de parte de las entidades que administran justicia. Al final la última palabra la tienen las instancias judiciales.

Si bien es cierto no todo el común denominador de los administrados tiene un conocimiento regular del derecho y principalmente del derecho registral y/o sus mecanismos, es más, hacer un seguimiento de la situación de la partida correspondiente al derecho de propiedad del usuario no solamente se reduce a los mecanismos de inmovilización y alerta registral, sino que también se hace necesario otros servicios registrales que no son gratuitos como la visualización de partidas o emisión de copias literales, lo cual implícitamente es demandado por el T.C. en cuanto exige al titular víctima del fraude obrar de manera diligente.

Es importante tener en cuenta que, carecemos de un sistema normativo confiable, pues no le garantiza al perjudicado una tutela resarcitoria con la urgencia necesaria por diversos motivos, siendo uno de ellos la no existencia de un sistema de responsabilidad civil de la administración pública suficientemente desarrollado que responda eficazmente a las exigencias de los afectados en la realidad y también porque la víctima, aunque quiera ampararse de una tutela resarcitoria en la vía penal constituyéndose como actor civil, los montos de reparación son ínfimos para cubrir el derecho de propiedad arrebatado, por el lado de la vía civil lo que son elevados son los costos de transacción (Villalobos, 2020). Por tanto, si bien el resarcimiento funge como alternativa, no resulta conveniente al administrado en la práctica.

Todo lo anterior puede comprometer la confianza del administrado pues, si no basta con inscribir el derecho de propiedad para ser protegido eficazmente en el Perú, cuando ostentamos un sistema registral declarativo y no constitutivo, entonces ello evidencia problemas en la institucionalidad y eficacia de protección del derecho de propiedad, que se supone es uno de los derechos que da mayores poderes y facultades a su titular. (Alejo, 2020) En cambio, pronunciamientos como la sentencia del T.C., sin tener en cuenta lo que realmente sucede en la realidad, ocasiona que resulte desalentador adquirir propiedades en el Perú.

El Tribunal Constitucional alega que la ley no deviene en inconstitucional porque no pretende otorgar una protección arbitraria al tercero en desmedro del propietario víctima del fraude, sino que el T.C. advierte en reiteradas ocasiones que la fe pública registral es un mecanismo excepcional, debiendo el juzgador evaluar la conducta diligente del tercero en base a los requisitos exigidos por el artículo 2014 del C.C. En otras palabras, no en todos los casos de suplantación de identidad o falsificación

documentaria se obrará en favor del tercero, sino solamente en los que este haya cumplido con los requisitos del citado artículo y dependiendo de la particularidad de cada caso en concreto.

En favor de lo expuesto, se pronunció Martín Mejorada (2020) al señalar que el tema central concierne a la protección que el artículo 2014 del C.C. otorga a quien adquiere el dominio, confiando en el Registro e inscribiendo su título sin saber que el enajenante era un delincuente que había logrado la anotación a su nombre mediante falsificación o suplantación (buena fe). Mejorada aprueba el acierto del Tribunal, pues entiende correctamente que la protección a los terceros adquirentes se vuelve crucial, y que su aplicación es concordante con la Constitución, pues la propiedad está sometida a limitaciones en favor del bien común. Cuando se ampara al tercero no se prefiere solo a la persona concreta que adquiere de buena fe, sino principalmente a la sociedad que demanda seguridad y confianza en el tráfico de bienes (bien común).

Siendo evidente que tanto Mejorada como la Ley N° 30313 y la sentencia del T.C. tienen su postura amparando el aspecto dinámico de la seguridad en el registro, en el sentido de que el fraude inmobiliario no puede ser un impedimento para mantener inerte la propiedad del titular registral, sino que debe ir en beneficio del tráfico inmobiliario, el cual no es solamente un factor de mercado, sino que obedece a un fundamento constitucional, pues así como el artículo 70 señala que la propiedad es inviolable, también señala que puede ser afectada por necesidades de interés general o el bien común.

Entonces, la simple obtención del derecho de propiedad sin ulterior dinamismo negocial no favorece el interés general, sino que entorpece el mercado y estanca el desarrollo socio económico y en consecuencia impide nuestro crecimiento como sociedad.

No obstante, el doctor Gunther Gonzáles Barrón señala este tipo de argumentos como falaz, al argumentar que; no es viable un sistema jurídico, que se califica como seguro, si sólo nos centramos en la protección del adquirente, pues ello conllevaría inevitablemente a desprotegerlo cuando al dejar de ser adquirente se convierta en propietario que ulteriormente tendrá que transferir y que luego podría ser víctima de alguien que utilice el mecanismo de la fe pública registral con excesos (en este caso el tráfico ilícito de terrenos por las mafias) surgiendo un adquirente nuevo que lo despojaría de lo que es suyo, entonces estaríamos entrando en un círculo vicioso que no permite el

balance para ambos tipos de seguridad, quedando la norma reducida a una siniestra y falsa teoría. (2022)

La postura del profesor Gonzáles es interesante ya que va más allá del conflicto inicial entre titular afectado por el fraude contra el tercero que se vale de la fe pública registral, al esquematizar sobre si se favorece al tercero registral en desmedro de la negligencia del administrado afectado por el fraude, solamente centrándonos en el incentivo de propiciar el tráfico, no estamos tomando en cuenta que este tercero registral favorecido, eventualmente se convertirá en adquirente y titular registral del predio en litigio. Entonces, si a futuro esta persona se ve afectada ante un fraude similar, partirá en una situación de desventaja contra un eventual tercero amparado bajo la fe pública registral, si es que lo defendido a rajatabla es la seguridad dinámica en desmedro de la estática, se genera un círculo vicioso que, irónicamente, sólo genera inseguridad.

Es importante tomar en cuenta que el pronunciamiento del Tribunal Constitucional no pretende amparar ciegamente al tercero o al propietario víctima del fraude, sino que señala que debe evaluarse cada casuística por separado. Alan Pasco (2020), lo explica de manera clara;

La importancia de la sentencia es que se envía un mensaje claro para los jueces encargados de resolver conflictos derivados de fraude inmobiliario: casos tan complejos como los que enfrenta al propietario víctima del fraude con el tercero registral no pueden ser resueltos de manera inmediata con fórmula mágicas, como en algún momento fueron planteadas tanto a favor del propietario (“la fe pública registral nunca debe proteger al tercer del 2014 CC si se constata que en algún punto de la cadena de transferencias hubo un acto de falsificación documentaria o suplantación de identidad”) como del tercero registral (“el tercero adquirente que, para el momento de su inscripción no pudo tomar conocimiento, a través de la revisión de la información registral, que se había producido con anterioridad un acto fraudulento, quedará protegido frente a las acciones que entable el propietario afectado”), sino más bien a través de una labor casuística, aplicando caso por caso y en función de las circunstancias que lo rodeen, determinadas cargas con determinados pesos. (p.447)

## **2.5) La protección del mejor derecho de propiedad y la protección del tercer adquirente por la fe pública registral.**

El 28 y 29 de abril del año 2022, se llevó a cabo el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2022, a través del cual los jueces representantes de treinta y cuatro Distritos Judiciales debatieron y sentaron posición respecto de cuatro materias que fueron

de gran importancia para los magistrados. Siendo dos las materias que interesan a los fines de esta investigación:

1° El proceso del mejor derecho de propiedad.

2° La protección del tercero adquirente por la fe pública registral.

Respecto a lo primero, se formuló la siguiente pregunta; ¿Quién tiene el mejor derecho de propiedad, quien inscribió su derecho en los registros públicos y no posee el inmueble o el que posee el inmueble y no inscribió su derecho en los registros públicos?

Dos posturas fueron las que se sometieron al debate y posterior votación. La primera, proponía preferir al sujeto que compró primero, preferentemente si contaba con documento de fecha cierta, y que ostentaba la posesión, a pesar de no haber inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos, mientras que la segunda postura proponía preferir al sujeto que compró el inmueble después, que no tiene la posesión, pero que sí inscribió su derecho de propiedad en los Registros Públicos, pues, según los defensores de esta postura, no hay norma jurídica que obligue al adquirente de un bien inmueble, antes de comprarlo, a verificar la situación de hecho en la que este se encuentra, siendo suficiente adquirirlo con base en la información que obra inscrita en los Registros Públicos.

Finalmente, el Pleno acordó por mayoría la siguiente postura: “Debe preferirse al que compró primero [preferentemente con documento de fecha cierta] y, tiene la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP., pues en nuestro país, la inscripción tiene carácter declarativo (art.949 del CC).”

Sobre el segundo tema, se formuló la siguiente pregunta: ¿La protección que otorga la Fe Pública Registral conforme prevé el artículo 2014° del Código Civil está referida a la buena fe subjetiva del tercero adquirente o es necesario que el demandante pruebe que el tercero adquirente no actuó con buena fe objetiva?

Al respecto, se sometieron a debate y a votación las siguientes posturas: La primera de ellas sostenía que, para salvaguardar el derecho del tercero registral, se debían seguir las pautas establecidas en el artículo 2014° del C.C., no siendo necesaria la verificación de otras condiciones objetivas, entre ellas, la verificación de la posesión actual del predio.

Por su parte, en la segunda postura se sostenía que la protección que otorga la fe pública registral, conforme al artículo 2014° del Código Civil, debe ser interpretada y entendida como referida a la buena fe objetiva del adquirente, es decir; no basta su sola creencia respecto de su actuación de buena fe, sino que le resulta exigible desvirtuar todo atisbo o sospecha sobre la inexactitud del registro, incluso acudiendo personalmente al predio objeto de compraventa para averiguar si el predio está siendo habitado ya sea por quienes ejercen la propiedad o solo la posesión y recoger toda información que se encuentre razonablemente a su alcance para poder tomar conocimiento de la supuesta inexactitud.

Luego del debate de ambas posturas, el Pleno acordó por mayoría lo siguiente:

La protección al tercero en mérito del artículo 2014 del C.C. debe ser interpretada y entendida como referida a la buena fe objetiva del adquirente, en ese sentido, no basta su sola creencia, sino le será exigible desvirtuar todo atisbo o sospecha sobre la inexactitud del registro, dicho de otro modo el adquirente de buena fe debe asumir la carga de actuar diligentemente antes de celebrar un negocio jurídico de disposición de un bien, como por ejemplo además de hacer indagaciones o averiguaciones en los Registros Públicos sobre la situación subjetiva (quien es propietario) y objetiva (que el bien no esté gravado), acudir in situ al predio objeto de compraventa, averiguar si el predio está siendo habitado ya sea por quienes ejercen la propiedad o solo la posesión y recoger toda información que se encuentra razonablemente posible a su alcance para poder tomar conocimiento de ella.

Según Goicochea (2022); se deja en evidencia que el Pleno emitió sus decisiones ignorando o menoscabando la labor que presta el registro como garante del derecho de propiedad, puesto que aquel no solamente sirve como un elemento declarativo con la función de publicar la información de cada derecho inscrito, como si se tratara de una publicación en un diario o en un aviso publicitario de algún producto, sino que también dota de oponibilidad al derecho inscrito, de esta manera, esa relación con efectos jurídicos entre sujeto de derecho y bien inmueble no puede ser afectada o perturbada por terceros, quienes no pueden desconocer la situación del titular registral.

Si bien la legitimidad de los asientos puede verse cuestionada en vía administrativa, judicial o arbitral, recordemos que esto se da en casos excepcionales, como en la ya abordada suplantación y/o falsificación documentaria, no obstante, y por

regla general, el contenido de los asientos registrales se presume como cierto y produce todos sus efectos en beneficio del usuario que inscribió. En otras palabras, es la garantía institucional y constitucional de la que disponen todas las personas para la protección de su derecho de propiedad.

Por otro lado, llama la atención el hecho de que la posición tomada sobre el mejor derecho de propiedad vaya en contra de lo establecido en el artículo 1135 del Código Civil, pues ahora quien haya adquirido primero, con documento de fecha cierta y esté poseyendo el inmueble, tendría la preferencia sobre alguien que haya inscrito su derecho de propiedad primero.

Imaginemos que el comprador que inscribió, al momento de hacer las negociaciones con el vendedor que figura como titular registral, verificó efectivamente que el inmueble estaba en su posesión, por lo que luego de adquirirlo, inscribe como es debido. Sin embargo, en una eventual contienda de concurrencia de acreedores, dicha labor de diligencia ya no importará si otra persona que adquirió antes que él, ostente la posesión, en ese momento, sin haber inscrito. En otras palabras, haber obrado de buena fe y haber obtenido la oponibilidad del derecho ya no interesa para quien inscribió si otro que adquirió primero, simplemente prueba que está poseyendo el inmueble.

Esta postura trata a los inmuebles como si de bienes muebles se trataran, tal y como se regula en el artículo 1136 del C.C, es decir; la decisión del Pleno trata el dilema del mejor derecho de propiedad como si fuera una disputa de bienes muebles. Aunado a ello, citan al artículo 949 del C.C. para señalar que esto es así porque nuestro sistema registral es de índole declarativo.

Al respecto, Alan Pasco (2022) alega que lo que el Pleno nos quiere decir es la transferencia de bienes inmuebles es consensual (949 CC), por ende, su inscripción en el registro no cambia en nada el hecho de que el primer comprador, con su solo contrato, haya quedado convertido en propietario. Esta sería la razón por la que dicho primer comprador debe ser preferido frente al segundo. Pero si realmente ése es el sustento para preferir al primer comprador, ¿entonces por qué se le exige haber tomado posesión de bien? Si el 949 del C.C. supone que con la sola celebración del contrato la propiedad se entiende transferida, entonces no es necesario que el primer comprador haga algo adicional (tomar posesión, por ejemplo) para ser dueño. A ese primer comprador le bastaría con acreditar que contrató primero, para que inmediatamente la solución decante

a su favor. ¿Por qué el Pleno le exige que haya tomado posesión? La incoherencia de sustentar la posesión con el consensualismo del art. 949 del C.C., es evidente.

Pasco pone de manifiesto que la postura tomada por el Pleno, es confusa, ya que citar el artículo 949 del C.C. para sustentar porque no se le debe dar preferencia al que inscribió, termina dando el mensaje de que, en tanto la transferencia de inmuebles sea por consenso, ¿cuál es la necesidad de preferir a rajatabla un poder de hecho como la posesión?, ¿eso da pie para argumentar que la posesión está por encima de una garantía institucional y constitucional como la inscripción?

Por otro lado, y como ya se dijo en anteriores páginas, uno de los fundamentos de la existencia del registro público es la posibilidad de reducir los costos de transacción en los negocios, principalmente en los de circulación inmobiliaria, pues la idea es que los usuarios tengan que ahorrarse todo el trámite de ir personalmente a la ubicación del inmueble para verificar por su cuenta la situación real del bien, si alguien la está poseyendo, si está afectado con algún gravamen y si la persona que se presenta como vendedora es la legítima propietaria del inmueble.

Es más, no debe olvidarse que nuestra economía se sirve mucho de nuestro registro, toda vez que, gracias a sus garantías, se genera certeza en los contratantes, y el tráfico jurídico económico se dinamiza a través de la inscripción, teniendo como consecuencia que el derecho mutado puede ser potencialmente conocido por todos y con ello, poder tomar las mejores decisiones (Samillán, 2021)

Bajo esa línea, el registro no puede ver mermada su participación en los negocios efectuados entre los administrados. Ya el Tribunal Constitucional y la ley N° 30313 habían dispuesto una actuación diligente por parte del tercero en cuanto se le impuso más labores de verificación en el registro (asientos y títulos archivados) , ahora eso ya no es suficiente, sino que también se le obliga apersonarse al predio de interés y verificar no solamente la posesión, sino prácticamente estar en posesión del inmueble en todo momento. Lo cual, en vez de protegerlo, se le da más trabajo del que debería asumir.

## **2.6) ¿Existe alguna relación entre la inmatriculación de los predios con la figura del tercero que se sirve de la buena fe pública registral?**

Si bien en este capítulo se ha expuesto ampliamente al tercero de buena fe registral, no se le ha incluido con la intención de ser el tema central del trabajo de investigación, sino que es mencionado por ser partícipe en el controversial mecanismo y principio de la fe pública registral, así como también explorar el aspecto dinámico de la seguridad jurídica. Por ello, se empleó pronunciamientos como la sentencia del T.C del año 2020, pues aborda dos temas relevantes en su análisis; la labor diligente del tercero que adquiere una propiedad y la diligencia que debe guardar el titular del derecho habiente con su derecho inscrito, ya que este no puede agotar su labor en simplemente saber que su derecho está inscrito, es asegurarse continuamente el estado de su predio y para ello existen diversos mecanismos registrales, como la Alerta Registral, el Síguelo, etc.

Esto último no debe verse como un exceso o sobrecarga al usuario, sino es simple responsabilidad, y hasta sentido común, por ejemplo; por más que exista la salud pública en un Estado como el nuestro, más allá de todas sus prerrogativas, es responsabilidad del ciudadano tener la iniciativa de solicitar revisiones continuas a su salud, una vez al año por lo menos, para descartar siniestros como enfermedades cancerígenas u otras, del mismo modo, si uno ostenta algún vehículo para transportarse, es responsabilidad del dueño llevar el bien, cada cierto tiempo, a un taller mecánico para que reciba mantenimiento y evitar averías. Lo mismo aplica para el derecho sobre un inmueble debidamente registrado, es labor del titular registral que cada cierto tiempo de cuenta de su propiedad, no sólo ir a cerciorarse físicamente del estado del bien, en caso no lo esté poseyendo, sino en dar cuenta de la situación jurídico-registral del inmueble.

El trabajo contempla la inmatriculación como el acto primigenio y más importante del registro por su labor de apertura al historial registral y, por ende, se defiende a la inscripción como mecanismo institucional y constitucional que protege el derecho de propiedad de los usuarios. Lo abordado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Procesal Civil del 2022 es importante porque da cuenta como, hoy en día, cerciorarse de la legitimidad de los asientos no es suficiente, sino que es indispensable hacer labores físicas para denotar la situación real de los inmuebles, es decir; constatar la posesión de los predios y así asegurarse que el titular registral (transferente) sea el último poseedor del bien materia del negocio.

El aspecto estático es importante y depende de cada administrado velar por él hasta donde alcancen sus posibilidades y sin menospreciar el deber tutelar del Estado de Derecho, pero recordemos que el paso siguiente es contratar sobre la base del registro. La cuestión de debate en el Pleno se centra en controversias relacionadas a los adquirentes, como el tercero que se sirve de la fe pública registral, sin embargo, también involucra la legitimidad y oponibilidad que ostenta la inscripción en su aspecto estático, es decir; la que se adquiere en actos para su incorporación al registro como la inmatriculación, porque el mensaje entre líneas en dicho debate es; el Registro no es completamente seguro, la inscripción registral, en la práctica y en los litigios de esta índole, se debe valer de otro tipo de factores para cerciorarse sobre la situación real de los inmuebles y cotejarla con su situación jurídica a la hora de contratar con alguien que tenga su derecho registrado.

Es cierto que el tercero registral no está directamente relacionado con la inmatriculación, y esta no coadyuva directamente con aquella, véase que uno no inmatricula su predio esperando a que el tercero que adquiriera en base a este mecanismo se beneficie con ello y viceversa, sino su estudio ayuda a tener una mirada más amplia de ambos espectros de la seguridad, en otras palabras; siempre es importante ir más allá y velar por ambos aspectos de la seguridad jurídica registral; el estático y el dinámico, la discusión no está en si uno no es más importante que otro o cuál detenta una mayor necesidad de protección, sino en abordar ambos tipos de seguridad jurídica a nivel registral porque es esta seguridad la que emanará del asiento, y en este caso la que da pie a la inmatriculación, y la que estará inmersa en los futuros negocios.

Ya lo dijo en su momento el doctor Gunther Gonzáles al dar su postura sobre la protección centrada en el adquirente; no puede construirse un sistema jurídico seguro si sólo nos basamos en proteger a uno de los participantes del negocio, en este caso el adquirente, pues ello conllevaría inevitablemente a no protegerlo cuando al dejar de ser adquirente se convierte en propietario que ulteriormente tendrá que transferir y que luego podría ser víctima de alguien que utilice el mecanismo de la fe pública registral con excesos, surgiendo un adquirente nuevo que lo despojaría de lo que es suyo, al no haber un balance en ambos tipos de seguridad, quedando la norma reducida, en este caso la registral, a un mero papel. (2022)

El escenario, entonces, también podría decantarse de la siguiente manera; uno como usuario puede inmatricular, entrar al registro, y estar protegido por los alcances de la inscripción como la publicidad registral, oponibilidad y legitimidad, es decir; nadie me

puede despojar porque registralmente hablando soy titular amparado por el registro y todos deberían saberlo. Ahora, lo que pase posteriormente, la mutación, entendiéndose como las transferencias de ese derecho a otros y que se plasmen en el registro, me podría llegar a proteger bajo los alcances de mi propia legitimidad registral y de lo que yo pueda hacer al respecto, pero si esa legitimidad no está protegida o ni siquiera se toma en cuenta, entonces quien adquiera mi derecho también heredará, implícitamente, esa situación de desprotección si la seguridad estática de donde provino ese derecho no fue amparada, no ya por el registro, sino por pronunciamientos como los del debate del Pleno Civil del 2022, en el cual se ha llegado a preferir la posesión por sobre la inscripción.

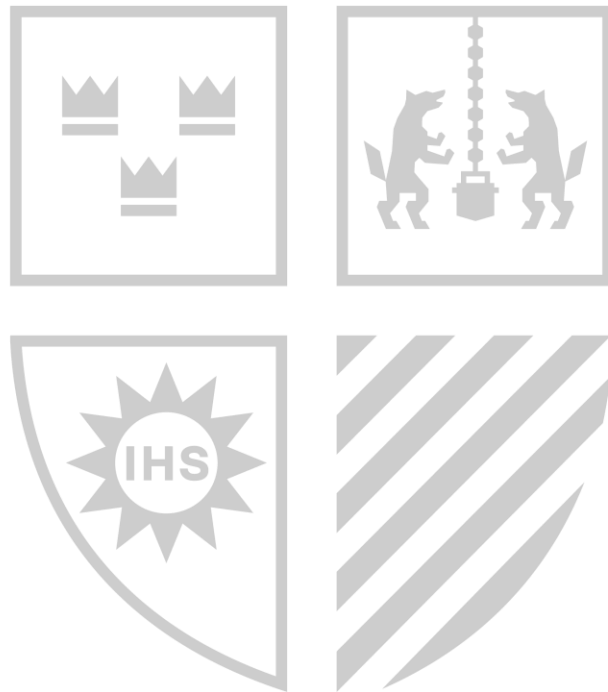
Nunca debe perderse de vista que la inscripción al dinamizar las transferencias, debe garantizar protección para ambas partes en el negocio, para lo cual las titularidades registradas deben ser legítimas y que lo no inscrito no afecte a otros, esto es importante, porque alude al titular del derecho habiente y a los que contratan con este y a las posteriores cadenas de transferencia que se harán sobre este primer derecho inscrito. (Delgado Scheelje, citado por Almenara, 2016).

Entonces, ¿cómo no tomar en cuenta la inmatriculación en esta discusión, si esta es la que da vida al historial registral y de la que se van a suceder las eventuales transferencias? ¿cómo no tomarla en cuenta si el inmatriculante posteriormente va a tener que obrar de forma diligente para cerciorarse que su derecho inscrito no sea vulnerado por algún siniestro?

Además, tomando en cuenta que el Poder Judicial, incluso considerando todas sus reformas, aún resulta lento e insuficiente para resolver en forma oportuna los conflictos que puedan generarse en cuanto a litigios relacionados al mejor derecho de propiedad de los ciudadanos y los que puedan ocasionarse por una inadecuada publicidad jurídica o una indebida inscripción, tomaremos conciencia que deben evitarse, en la medida de lo posible, deficiencias que puedan enervar la certidumbre que busca generar el Registro. (Romero, 2013). No debe olvidarse que, el Registro comprende un mecanismo más rápido y eficiente que los judiciales, recordemos que por ello se creó la estudiada Ley N° 30313.

Los problemas expuestos, de forma amplia, constituyen un desafío en la labor registral, de la inscripción, en miras de evitar que contiendas y fraudes como los explorados en este capítulo sean minorizados o dejen de ocurrir si fortalecemos la

seguridad jurídica de nuestros derechos de propiedad, ya que la inscripción del derecho de propiedad no es sino otra que, el último paso de la formalización de la propiedad, la cual nos beneficia a todos, no obstante, ello y otros factores técnicos relacionados al saneamiento de la propiedad serán abordados en el siguiente capítulo.



### **CAPÍTULO III: LA LABOR DE CATASTRO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.**

Como se señaló en la parte inicial de este trabajo, el Registro de Propiedad Inmueble ha tenido una larga trascendencia en nuestro país que empezó desde la Ley del 2 de enero de 1888, es decir, han pasado más de 130 años y durante todo ese tiempo el Registro no ha hecho más que modernizarse a medida que se iban presentando avances tecnológicos.

Inicialmente, en los periodos precarios de la inscripción, las inmatriculaciones de predios básicamente se hacían “al ojo”, es decir, no era necesario presentar planos o estudios técnicos, puesto que no se contaba con la tecnología ni los recursos necesarios para que se lleven a cabo tales estudios, y ni siquiera habían entidades con personal capacitado para desempeñar dicha labor, presentándose patologías en el registro que repercuten al día de hoy como la duplicidad de partidas (abrir más de una misma partida sobre un mismo bien o derecho) y/o la superposición (inscripciones de terrenos inexactas que invaden área de otras inscripciones realizadas), que no hacen más que desnaturalizar la tarea del Registro Público.

Así pues, carecer de la posibilidad de ubicar geográficamente el predio en el espacio, fue el motivo por el cual varias de las inscripciones antiguas (inmatriculaciones, independizaciones, etc.), se realizaron en mérito a documentos en los que cuales no era posible identificar correcta y matemáticamente al predio en el espacio físico determinado, como resultado, se aumentó el porcentaje de duplicidades en las inscripciones (atentando contra principios como el de especialidad), fue así que, se afectó gravemente la seguridad jurídica, la coherencia y uniformidad en el Registro de Predios. (Aliaga, 2012)

Un pasado como este hacía tediosa la inscripción, porque de un momento a otro se presentaban problemas entre personas que alegaban haber inscrito su predio con anterioridad a otros, y viceversa, llegando al punto de que se pierdan derechos de propiedad en vía judicial, dicho problema se producía por llevar a cabo inscripciones sin documentación técnica, debido a que en ese entonces no existía la tecnología adecuada para precisar ni delimitar con certeza la ubicación de los terrenos que se incorporaban al registro.

Para el año 1856, comenzaron los primeros vestigios del catastro en nuestro país, pues los antiguos municipios empezaron a reunir información para estructurar sus catastros. Mucho tiempo después, se le encomendó esta labor a la Planoteca Nacional, cuya pertenencia era del Departamento de Catastro Nacional de la Superintendencia General de Contribuciones, aquella planoteca era una institución que compiló los planos de predios rústicos y urbanos a nivel nacional. (Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021)

Podemos definir al catastro peruano como un sistema público de información que determina la configuración física de un área geográfica específica. Este sistema se compone de datos que posibilitan la identificación, ubicación y caracterización de los bienes inmuebles, detallando sus propiedades físicas esenciales y otros atributos pertinentes, en cumplimiento de diversas funciones técnicas y administrativas. (Portillo Flores, 2009).

Es importante señalar que, si bien tanto el Catastro como el Registro de Predios cumplen funciones en relación a la identificación de los predios, se ocupan de ámbitos distintos; el Registro de Predios, se centra en la protección de las titularidades de bienes inscritos, mientras, el Catastro se encarga del estudio técnico que permite identificar el bien en el espacio geográfico. (Portillo citado por Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021).

Ahora, en este capítulo, corresponde analizar el procedimiento que sigue la SUNARP al derivar los títulos a la oficina de catastro para la emisión de informes técnicos, las directivas y normas involucradas, así como lo que es la superposición y/o la eventual duplicidad de partidas que se producen y que fungen como los principales problemas técnicos y jurídicos que enfrenta hoy en día la inscripción, además de las vicisitudes que atraviesa el catastro nacional.

### **3.1) Informe técnico del área de catastro.**

Para 1989, mediante el D.S. N° 02-89-JUS, se determinó que, para las inmatriculaciones y subdivisiones de inmuebles en espacios urbanos, que se encuentren en zonas catastradas o en proceso de levantamiento (es decir, donde alguna entidad, sea municipal u otra, haya o esté levantando un catastro); se deberá presentar documentación técnica especial; como una copia del plano catastral y del código catastral. Esto sirvió para identificar mejor las inscripciones en aquellas zonas, sin embargo, su alcance fue limitado pues la mayoría de las zonas en el país en esos tiempos no contaba con un catastro. (Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021)

En la década de los 90, la Oficina Registral de Lima, tuvo su área dedicada al estudio catastral, no obstante, fue todavía para el 2002, que, mediante la R.S. N° 135-2002-JUS, cada zona registral finalmente ostentó su propia oficina de análisis catastrales. De esta manera, desde el anterior RIRP del año 2003, cuando llegaban títulos que versaban sobre actos o derechos que contemplaban la modificación física o incorporación de inmuebles al Registro, el registrador debía remitir al área responsable de catastro para que emitan los informes correspondientes. (art. 9 del RIRP del 2003)

Actualmente, mediante la Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, se aprobó el vigente RIRP, siendo en su artículo 11 donde se habla de la obligación del registrador de remitir al área de catastro para la emisión del respectivo informe, aquellos títulos que se refieran a la incorporación o modificación física de los predios en el Registro, no obstante, el Registro tiene la facultad de determinar si algún acto de modificación física no requiera el mencionado informe, tomando en cuenta las capacidades de la oficina catastral.

Al respecto, ¿qué es el informe que emite catastro? es un documento emitido por dicha área que contiene información técnica y gráfica sobre la realidad física del predio bajo estudio, incluyendo sus límites, área, edificaciones si las tuviera, constatando la existencia de posibles superposiciones, etc. Con el fin de validar actos relacionados con el registro público, proporcionando una opinión de personal especializado en el tema, contribuyendo, de esta manera a una calificación registral más, minuciosa, exacta y segura. Es importante hacer hincapié que el área catastral de SUNARP basa sus estudios en la Base Gráfica Registral (BGR) con la que cuenta la institución.

En los casos en los cuales, el predio materia de rogatoria, que esté bajo el estudio de catastro, concluya en la observación o tacha del título presentado, el registrador

consignará los puntos advertidos en el estudio técnico de catastro, si es que influyeron en la calificación negativa. Por otro lado, si el título llega a inscribirse, se deberá comunicar al área de Catastro con el fin de que se actualice la base, haya existido informe técnico o no.

La vinculación existente con la calificación del registrador, incide en que sus alcances técnicos obligan al registrador a ocuparse netamente de la evaluación jurídica de los documentos presentados, es decir; los que acompañan al título que sustenta la rogatoria, limitándose a dejar constancia de las vicisitudes advertidas por catastro en una eventual observación o tacha, sin poder cuestionarlas. Esto, tiene como antecedente inmediato el P.O.O. aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria los días 8 y 9 de abril de 2005, donde se estableció, entre otros puntos, lo siguiente:

(...)

#### 22.- ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO.

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.

(...)

Actualmente, para la inmatriculación se exige la presentación de planos y memorias descriptivas (variando el tipo dependiendo de la naturaleza del predio), esta documentación técnica debe estar elaborada en base a las coordenadas UTM, con las cuales el predio debe ser fácilmente ubicable, aun cuando los espacios geográficos sufran variaciones por el propio cambio en la naturaleza.

Una vez que el registrador haya constatado que la solicitud de inscripción del usuario versa sobre una inmatriculación (acto de incorporación al registro), estando sustentada en la documentación técnica que se adjunte, se derivará el título al área responsable del catastro en la oficina registral, para la emisión del respectivo informe. Lo que hará la oficina de catastro será verificar el estado registral y actual del predio que se requiere inscribir traduciendo de manera visual la realidad física, elaborada por el ente generador de catastro respectivo, contrastando que esa información obra en la BGR.

De acuerdo con la normativa que regula la elaboración de informes técnicos relacionados con solicitudes de búsqueda catastral, establecida mediante la Resolución N.º 120-2014-SUNARP/SN, la BGR se define como un sistema estructurado de información registral, conformado por bases de datos automatizadas tanto gráficas como alfanuméricas, que representan los predios inscritos en el Registro de Predios. Esta representación se fundamenta en la información técnica contenida en los títulos archivados y se elabora sobre una cartografía base. Asimismo, dicho sistema es objeto de mejoras y actualizaciones continuas por parte de las Oficinas de Catastro de la SUNARP. En términos generales, constituye una base de datos que permite la representación espacial de los inmuebles incorporados al registro, la cual se mantiene en permanente proceso de actualización.

El informe resultante será de utilidad para identificar contrariedades como las superposiciones, descartando e impidiendo la doble inscripción, protegiendo de esta manera a los predios ya inscritos y, en el caso particular de la inmatriculación, que el predio no cuente con antecedentes registrales. Sin embargo, si el estudio hecho por el área de catastro en la SUNARP carece de los insumos técnicos necesarios para desempeñar adecuadamente sus funciones y detectar eventuales superposiciones, a pesar de ello se podrá acceder a la inscripción. De igual forma, el registrador evaluará y calificará la información descriptiva contenida en el título, y si no encuentra obstáculos en el mismo, deberá proceder a la inscripción, no pudiéndose denegar esta al usuario a pesar de las imposibilidades con que cuente el informe del área de catastro.

Aunque el área de catastro sea incapaz de identificar la presencia de superposiciones o de antecedentes registrales, en estos casos, el acceso al registro de igual forma se da porque no es posible cargar al usuario de esta responsabilidad o dejarlo a la deriva con su rogatoria ante la imposibilidad técnica de la oficina de catastro, recordemos que tenemos un catastro joven, el cual no puede detener la labor registral de seguir inscribiendo los predios que solicitan su incorporación al Registro.

El anterior sustento también motivó la aprobación del Pleno Registral N° XII cuya sesión ordinaria se realizó los días 4 y 5 de agosto del 2005, publicándose en el diario oficial “El Peruano” el 13 de septiembre de 2005. Exponiendo, entre otros puntos, lo siguiente:

(...)

“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”. (Criterio adoptado en la Resolución 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).

Sin embargo, posturas como las del profesor Jorge Ortiz Pasco, citado por Zaldívar Del Águila y Duffó (2021) critican esa idea alegando lo siguiente:

Siempre me aterró el precedente mencionado. ¿Por qué? Porque ya sabemos que en el registro no tenemos catastro, eso debería estar claro, pero no obstante ello, peor aún, se permite incorporar predios a ciegas, o, mejor dicho, a la nada. Ello es como entrar a una cueva oscura y no saber que hay al final de la misma. ¿Cuál será el efecto de inmatricular un predio sin saber en dónde estará? Muy sencillo, estaremos registrando un derecho sin correspondencia física. ¿Y ello, por qué es materia de preocupación? Porque, a ese predio luego le van a aplicar en actos posteriores o desde la inscripción de ese predio inmatriculado le van a exigir a otros predios que no se superpongan con el que ingresó sin saber en dónde estaría. Creo, que dicha situación normativa desde el Precedente lo único que ha conseguido es incertidumbre, caos y conflictividad desde el registro que se supone se encuentra llamado a no generar inestabilidad. Se dice que ello es por inscripción. Esta fue una moda interpuesta en un momento en nuestro registro. Es más, dicho principio registral no existe en nuestro ordenamiento civil. (p.93)

De lo anterior se hace una precisión necesaria y es que SUNARP no es un ente generador de catastro, sino que, a través del área correspondiente del Registro de Predios, recopila la información gráfica contenida en los títulos inscritos, elabora la Base Gráfica Registral (BGR) y proporciona soporte técnico en la calificación registral y en la publicidad, como en la emisión del certificado de búsqueda catastral. (Montúfar y Silva, 2021).

De hecho, según la Ley N ° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, así como su Reglamento aprobado según el D.S. N° 005-2006-JUS, se ha constituido este trabajo compartido como un mecanismo que permite la interrelación catastral y registral, coadyuvando en la labor jurídica que brinda SUNARP, sus características económicas y la visualización de sus características físicas. Siendo los entes responsables del catastro, los encargados de mantener actualizada la información catastral en la nación y, por ende, también la que obra en la BGR de la SUNARP.

Al respecto, las entidades que cuentan con competencia catastral en nuestro territorio, son las siguientes:

Tabla II: Entidades generadoras del catastro nacional.

Institución.	Rama del gobierno.	Tipo de catastro.
Municipalidades	Gobiernos locales	Catastro de predios municipal.
Gobiernos Regionales.	Gobiernos locales	Catastro de posesiones informales a formalizar (rural).
COFOPRI	Gobierno Central (Ministerio de Vivienda)	Catastro de posesiones informales a formalizar (urbano).
Ministerio de Agricultura	Gobierno Central	Catastro de posesiones informales a formalizar (rural) (ente rector).
INGEMMET	Gobierno Central (Ministerio de Energía y Minas)	Catastro de derechos mineros.
SERNANP	Gobierno Central (Ministerio del Ambiente)	Catastro de áreas naturales protegidas.
SUNARP	Gobierno Central (Ministerio de Justicia)	Base Gráfica Registral del Registro de Predios.
IGN	Gobierno Central (Ministerio de Defensa)	Cartografía Básica Oficial del Perú.
SBN	Gobierno Central (Ministerio de Vivienda)	Catastro de bienes estatales (SINABIP)
Ministerio de Cultura	Gobierno Central	Catastro de monumentos arqueológicos prehispánicos.

Fuente: Zaldívar, R. y Duffóo, V. (2021). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias.

### 3.2) Las superposiciones gráficas y la duplicidad de partidas.

La duplicidad de partidas ocurre cuando, para un mismo bien, en este caso inmuebles, existen dos o más partidas registrales distintas que se superponen, ya sea total o parcialmente, generando contradicciones y perjudicando a los titulares del derecho de propiedad y a terceros de buena fe. Este conflicto surge por errores en los registros públicos y conlleva a definir cuál es el verdadero dueño del bien, lo cual puede implicar un proceso judicial o, hasta el cierre de la partida registral que se abrió por error, por lo general resulta ser la menos antigua. Lo anterior está regulado en el art. 56 del RGRP.

Las superposiciones son defectos gráficos ficticios en los Registros Públicos que no existen en la realidad, y se han generado debido a la falta de soporte catastral a través del tiempo, ya que antiguamente cuando se extendían las inmatriculaciones no había forma de inscribir haciendo una debida identificación geográfica, por ese motivo en la medida en que iban incorporándose más predios al registro y también cuando se iban

implementando más las nuevas tecnologías, se hizo posible detectar con más precisión estas patologías.

A pesar de que las duplicidades o superposiciones no existan en la realidad, ya que no vamos a encontrar, por ejemplo, una casa construida encima de la casa de otra persona, su presencia en las bases gráficas registrales, afectan la seguridad registral en los dos niveles ya estudiados, a la estática en tanto exterioriza una publicidad registral inexacta y a la dinámica, siendo que los usuarios no pueden informarse ni fiarse adecuadamente de lo registrado, cuando hay dos partidas de un mismo predio con información discrepante entre sí.

Es más, en los tomos y fichas registrales, aún es posible encontrar inscripciones que describen el predio en medidas de superficie diversa, así tenemos casos en que se expresa el área en fanegadas, yugadas, topo, yongos, yuntadas, etc; los cuales inclusive tienen una equivalencia diferente según el lugar o región en que se utiliza. (Hurtado, 2019).

Las deficiencias técnicas-catastrales en la historia de nuestro Registro de Propiedad Inmueble, como la falta de precisión en la identificación de inmuebles y planos defectuosos, llevaron a la creación de múltiples partidas registrales para un mismo bien, permitiendo a propietarios desconocidos realizar negocios sobre el mismo predio y generar conflictos de propiedad y derechos, pues cada partida duplicada registra diferentes titulares y gravámenes sin que ellos se enteren de la duplicidad. (Martín Mejorada, 2010).

Frente a estos problemas de ambigüedad, e inexactitudes matemáticas en las mediciones de los inmuebles inscritos, la solución más esperanzadora parece ser la coordinación eficiente entre el Registro, es decir; las titularidades inscritas, con el catastro, los datos físicos y estudios técnicos. (González, 2012). Esto se evidencia cuando los hallazgos de estas dualidades se revelan en el futuro, es decir; mucho después de haberse inmatriculado y gracias al desarrollo de las herramientas de estudios técnicos actuales, esta sofisticación permitió descubrir las superposiciones entre inmuebles.

Este problema atenta no solamente con el principio de legitimación, ya que no puede presumirse algo como cierto si existen dos asientos de lo mismo en diferentes partidas, sino también contra el principio de especialidad en tanto existiría más de una partida para un mismo predio o derecho.

Una alternativa existente a este problema es el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), un instrumento de especial importancia que sirve para la identificación de predios que son emitidos por SUNARP y que según el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral son una forma de publicidad formal, distinta al informe técnico del área de catastro puesto que es ajena a la calificación del registrador, y que es expedida por el abogado certificador, el cual tiene como objetivo indicarle al usuario si el polígono descrito en el plano adjunto a su solicitud se encuentra inmatriculado o se superpone parcial o totalmente con otro ya inscrito. De esta manera, si una persona diligente, sea natural o jurídica, antes de inscribir o siquiera adquirir una propiedad, debería descifrar si el predio en cuestión se encuentra inscrito o no, o al menos saber si este se superpone con otro ya inscrito.

Otra alternativa existente y planteada en los artículos 60 y siguientes del TUO del RGRP, es el procedimiento de cierre de partidas en la misma SUNARP, este mecanismo consiste, a grandes rasgos, cerrar la partida más reciente, no obstante, esto no significa que posteriormente el caso pueda ser llevado ante el Poder Judicial, en donde se analizará el fondo del asunto y respecto al dilema de dilucidar al verdadero propietario del área superpuesta, independientemente de quién haya inmatriculado primero. (Salazar, 2023)

Asimismo, podemos citar el P.O.O. aprobado en el pleno registral CIX del Tribunal Registral realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2013:

EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD “Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros.” Criterio adoptado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013- SUNARP-TR-A del 18/07/2013.

Por su parte, mediante la resolución N° 2018-2020-SUNARP-TR, se analizó y resolvió en torno a la extinción de la duplicidad por renuncia de área, siendo que, al solicitar la renuncia de un área de parte de un predio en superposición con otro, se da por concluida la duplicidad de partidas existentes. En ese sentido, se debe recalcar que no constituye obstáculo para la renuncia del área que la Oficina de Catastro se superpone con otro ya inscrito. En síntesis, siempre que el titular registral no tenga inconvenientes en perder parte del área de su predio, podrá disponer de la renuncia de área para terminar con el problema de la duplicidad identificada.

### **3.3) El papel que cumplen las municipalidades en su rol como entes generadores de catastro y la incidencia de la Ley N° 28294.**

Mediante la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 27972, se les otorgó la competencia a las municipalidades para la elaboración y el mantenimiento del catastro urbano y rural. Así pues, mientras las municipalidades distritales se encargan de velar por el levantamiento catastral del área en donde se ubica su determinado distrito, las municipalidades provinciales se encargan del área en donde tienen competencia exclusiva, por ejemplo; la Municipalidad Metropolitana de Lima, considerada como provincial, maneja el catastro del Cercado de Lima, pero no de los distritos de la capital, pues estos cuentan con sus propios municipios distritales.

En línea con ello, se debe resaltar que existen casi 1900 municipalidades distritales a nivel nacional, 1876 para ser exactos, que se encargan del catastro en el territorio nacional, y fue hasta el año 2003, en que cada municipio tenía la libertad de gestionar su propia forma de realizar el catastro. (Rosas, Rojas y Herrera, 2018). No obstante, una de las principales dificultades en el desarrollo de esta tarea radica en la ausencia histórica de un catastro nacional unificado y centralizado, en su lugar, la responsabilidad de su elaboración ha recaído en múltiples organismos del Gobierno Central, así como las casi 2000 municipalidades provinciales y distritales que tienen como tarea la elaboración del catastro según su ámbito territorial. (Zaldívar Del Águila y Duffó, 2021).

Estos múltiples catastros existentes, han actuado como secciones herméticas y aisladas con poca incidencia en generar eficaces relaciones de coordinación y colaboración y, por ese motivo, han ido manejando diversos estándares, procesos técnicos, sistemas cartográficos e informativos, lo que ha generado un caos en el estudio del catastro, pues a nivel nacional se cuenta con información catastral sin uniformidad ni consistencia (Portillo, 2009)

Por todo ello, a partir del 21/07/2004 se publicó la Ley N° 28294, mediante la cual se instauró el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación al Registro de Predios (SNCP), que tiene como finalidad regular la estandarización de todo el proceso catastral para obtener información cartográfica, así como regular el procedimiento de levantamiento, mantenimiento, actualización y acceso a la información catastral orientado para uso multipropósito. Este sistema se implantó con el objetivo de vincular al

catastro con el Registro de Predios, asimismo, cuenta con un Consejo Nacional de Catastro, una Secretaría Técnica y con Comisiones Consultivas.

Durante los primeros años de vigencia de la Ley, se comenzaron a trabajar las nuevas estrategias implementadas por la norma y en desarrollar su reglamento, el cual fue aprobado por el Decreto Supremo N° 005-2006-JUS y publicado el 12/02/2006, desarrollando ampliamente los postulados de la Ley como el procedimiento para la generación de cartografía, la implementación de una Base de Datos Catastrales (BDC) gráfica y alfanumérica, publicidad catastral, diseño de plataformas de información catastral para la interconexión entre instituciones y el ciudadano, etc.

La ventaja que supone este sistema, radica en que permite un intercambio de información entre las entidades generadoras de catastro, en consecuencia, el SNCP, al recibir la información, la registra en su Base de Datos Catastrales (BDC), cuya función en el tiempo es la de agrupar toda la información catastral existente. La vinculación entre este sistema y el Registro de Predios radica en el Código Único Catastral (CUC), generado por las municipalidades y que sería de obligatoria inscripción (según el artículo 21 de la Ley N° 28294), pues se deberá usar el CUC en todos los documentos relativos a predios. (Zaldívar Del Águila y Duffó, 2021). Lo anterior se da cuando lo registrado y lo catastrado no presenten discrepancias.

Otro de los puntos álgidos que se establecieron con el reglamento fue un método capaz de rectificar y/o sanear las inexactitudes catastrales de áreas y medidas perimétricas de los predios posteriores al estudio de campo, este procedimiento es llamado como Saneamiento Catastral Registral (art. 24 del reglamento), esto denota aún más la vinculación real con el Registro de Predios. Además, se comenzaron a trabajar plataformas webs del SNCP con la intención de que los usuarios y las entidades puedan interactuar.

Por si fuera poco, se publicaron normas de carácter técnico que suplían la función del catastro como la Directiva N° 002-2009-SNCP/CNC sobre “Declaración Zona Catastrada”, la Resolución N° 05-2010-SNCP/CNC que aprobó la Directiva N° 02-2010-SNCP/ST sobre la “Estructura de Datos Gráficos de la Base de Datos Catastral Urbana del SNCP”, entre otros.

Los esfuerzos iniciales comenzaron a generar resultados graduales, motivando un mayor interés municipal en el desarrollo catastral. Para 2013, Miraflores y San Isidro

fueron declarados zonas catastradas con capacidad de emitir planos; en 2014 se incorporaron San Jerónimo (Cusco) y Los Olivos (Lima), y en 2016 se sumó Casa Grande (La Libertad) como la última zona catastrada. (Rosas, Rojas y Herrera, 2018)

De esta manera, se pretendía tener un catastro de carácter multipropósito, entendiéndose como una herramienta que permita el acceso a información gráfica, jurídica, económica, tributaria, entre otros, que actúe para coadyuvar al Registro, dando información fehaciente de las propiedades en distintos ámbitos. (Hurtado, 2019)

No obstante, hasta la fecha, 20 años desde la publicación de la Ley de catastro y su reglamento, no se ha llegado a implementar propiamente la Base de Datos Catastrales, ni una vinculación adecuada con el Registro de Predios (nótese que el CUC, sólo opera para predios en zonas catastradas), así pues, la intención de crear un catastro multipropósito o multifinilaritario se ha quedado estancada en el aire.

En general, no se ha tenido el impulso necesario para implementar lo regulado en la ley del SNCP y su reglamento, siendo que a la fecha contamos con pocos distritos catalogados como zonas catastradas; Miraflores y San Isidro (desde el 2013), San Jerónimo de Cusco y los Olivos (desde el 2014) y recientemente Cercado de Lima (desde el 2020). Por tanto, estas son las únicas municipalidades cuyo catastro ha sido validado y que forman parte del SNCP. (Vilca y Príncipe, 2022).

Por otro lado, existen casos de diversos distritos como Picsi en la región de Lambayeque o Casa Grande en la Libertad, que proclamaron su territorio como zona catastrada, no obstante, dicha condición no ha sido validada por la SNCP. (Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021)

Acorde a un informe del Diario El Comercio realizado por el Instituto Peruano de Economía el 2019, se expusieron diversos datos sobre estos avances y sus desavenencias, los cuales fueron ordenados de la siguiente manera:

Tabla III: Registro Nacional de Municipalidades 2017

(Se realizó sobre 1851 municipalidades distritales y provinciales a nivel nacional)

PORCENTAJES/AÑOS O PERIODOS	DETALLES
55.20%	Han realizado levantamiento catastral al menos una vez.
20.20%	Han actualizado su catastro.
76.30%	Municipalidades que han levantado su catastro (sólo en Lambayeque)

34.60%	Menos cantidad de distritos catastrados (sólo en Cajamarca)
10 años	Tiempo que tomó levantar y actualizar el catastro (sólo en Loreto)
10 años	Tiempo que pasó después de registrarse el último levantamiento catastral.
8 años	Tiempo estimado en actualizar su catastro desde el levantamiento (sólo en Lima)
6 años	Tiempo estimado en actualizar el catastro (entre 2013 y 2017)

\*) Cuadro de elaboración propia.

A lo anterior se debe agregar que Lima Metropolitana está conformada por cuarenta y tres (43) municipios, hasta el 2017 cuatro de ellos no habían elaborado su catastro jamás (El Rímac, Santa Rosa, Santa Anita y Punta Negra) y más de la mitad de municipalidades que cuentan con catastro nunca lo habían actualizado, otro caso preocupante fue el de Magdalena que tiene catastro desde el 92 y nunca se han preocupado en actualizarlo. (Diario El Comercio, 2019)

Sin ir más lejos, de acuerdo al informe sobre los Indicadores de Gestión Municipal del año 2022 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI); se recopiló la información de 196 municipalidades provinciales y 1 mil 678 municipalidades distritales del país que cumplieron con la entrega de los datos en el Formulario del Registro Nacional de Municipalidades (RENAMU) 2022, entre los temas con mayor demanda de asistencia técnica que solicitan las municipalidades, el Catastro Urbano y Rural representa el 49,2%.

Si bien la Ley N° 28294 creó el SNCP y llegó a uniformizar datos técnicos para futuros catastros, mantuvo la labor de generación catastral en las diferentes instituciones generadoras de catastro, en ese sentido, el SNCP no cuenta con un rol activo, pues por sí misma no genera un catastro, sino que es un sistema que está a la espera de que las diferentes entidades generadoras de catastro, le remitan sus respectivos catastros para su aprobación.

En consecuencia, puede concluirse que la implementación de catastros municipales de carácter masivo no se ha materializado. Si bien nuestro más moderno sistema de catastro, ha promovido avances significativos en su ámbito (como la aprobación de normativas técnicas, una mayor intervención en trabajos de campo vinculados al levantamiento de información, así como el diseño de nuevas metodologías orientadas a corregir y complementar la información predial tanto en zonas rurales como urbanas) esto no es suficiente para consolidar el desarrollo del catastro en el país. Por

ende, la tarea de ubicar e identificar físicamente un predio continúa siendo un proceso complejo, oneroso y poco eficiente. (Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021).

### **3.4) La importancia de tener una base de datos consolidada.**

El área de catastro en la SUNARP, tiene como función desarrollar y mantener actualizada la Base Gráfica Registral (BGR), la cual, es un sistema de información gráfica georreferenciada y alfanumérico que se alimenta de la información técnica de los predios que ingresan al registro, estos estudios técnicos son los que realizan las entidades con competencia catastral.

La existencia de esta base gráfica es importante pues genera una serie de ventajas, por ejemplo; aumenta el valor de los predios incorporados, hace más fácil su transferencia, la extensión de sus gravámenes, incentiva la inversión pública y privada, evita los litigios de propiedad, etc. Sobre este último punto, se debe recalcar que la información de esta base es requerida por funcionarios como fiscales, jueces, procuradores, llegando hasta policías y peritos con el fin de dilucidar, en los litigios, quien ostenta su derecho de propiedad debidamente inscrito. Es más, a la fecha hasta existe un visor, proporcionado por la SUNARP, en donde los usuarios pueden apreciar gráficamente los predios inscritos de forma gratuita, que es muy similar a cómo funciona el aplicativo de Google Maps.

Hoy en día, normativamente se les exige a diversas entidades del Estado que revisen la BGR de SUNARP para el desempeño de sus funciones, por poner algunos ejemplos tenemos lo siguientes:

- **La Ley N° 30230 (Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país);** su art. 44 dispone que la SUNARP deberá remitir toda la información obrante en su base respecto a los predios materia de saneamiento físico legal (antecedentes registrales e información catastral).
- **El TUO de la Ley 1192 (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);** señala en su artículo 16 que para identificar inmuebles que

quieran adquirirse, corresponde solicitar el certificado de búsqueda catastral otorgado por la SUNARP.

- **El Reglamento de la Ley N° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales);** en su artículo 247 indica que la recopilación de la información sobre los predios materia de saneamiento, debe hacerse solicitando, entre otras, la data que obra en la BGR de SUNARP.
- **En la Resolución Ministerial N° 0019-2018-MINAGRI que aprueba el Manual de Diagnóstico Físico Legal del Proceso de Formalización de Predios Rurales;** se indica que dentro del estudio que se hace en materia registral corresponde la obtención del Certificado de Búsqueda Catastral.
- **Reglamento de la Ley N° 31145 (Ley de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales);** coteja la información registral del bien en su procedimiento de diagnóstico físico legal del predio materia de estudio.
- **Directiva DI N° 004-2020-SCT/DTR;** cuando requiere incorporar predios nuevos o su modificación física a la BGR.

La intervención de la BGR en los estudios del espacio físico territorial de la nación tiene ese nivel de importancia porque todas las entidades encargadas del saneamiento y del catastro aterrizan en los registros públicos, es decir; la conclusión de estos procedimientos es la inscripción en la SUNARP y cuando quieran hacer nuevos trabajos de campo, solicitarán a esta entidad la información que alberga sobre terrenos aledaños o colindantes.

Por ejemplo; imaginemos que COFOPRI ha hecho el saneamiento de un centro poblado de unos 500 lotes aptos para vivienda, luego el propietario que tiene su derecho de propiedad inscrito gracias a COFOPRI, cuando quiera efectuar algún acto posterior como una subdivisión; tendrá que ir a la municipalidad y solicitar la resolución de subdivisión, para luego ir a registros públicos y en SUNARP se actualizará su situación jurídica, o una compraventa; tendrá que elevar la minuta a escritura pública y que el notario solicite la inscripción ante SUNARP.

De esto se desprende que, la entidad con la que tendrá que interactuar serán los Registros Públicos, pues COFOPRI ya terminó su función y ahora depende del usuario en la alimentación de la base de datos de SUNARP y con ello proteger, fortalecer y

enriquecer su propiedad al mismo tiempo que contribuye con tener información publicitada de su predio en una base de acceso público.

Sin embargo, esta base gráfica no depende completamente de los Registros Públicos, pues recordemos que ni SUNARP ni su área de catastro, es una entidad que se encargue de generar catastro, su deber solamente se reduce al gabinete u oficina por lo que tiene una naturaleza netamente referencial. (Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021).

Son las entidades con competencia catastral (municipalidades, COFOPRI, MIDAGRI, etc.) las que realizan estudios de campo, las que tienen la tarea de que la BGR se mantenga en constante actualización gracias a la información que ellos deben brindar con sus estudios de los predios en el espacio físico. En un inicio este estudio catastral dependía de cada entidad y cada una de ellos manejaban sus datos recolectados de la manera en cómo creían conveniente, de acuerdo a sus propias políticas y posibilidades, fue con la Ley N° 28294 que se introdujo normativamente la Base de Datos Catastrales (BDC), como una base gráfica del catastro centrada al estudio, mantenimiento y constante actualización de los predios catastrados o en vías de ello, aquí se concentraría toda la información catastral que se realice, principalmente por parte de las municipalidades como responsables del catastro a nivel nacional.

Sin embargo, y como ya se dijo, a la fecha no existe una Base de Datos Catastrales como tal, existe coordinación entre entidades con competencia catastral como las municipalidades con COFOPRI y el MIDAGRI, por ejemplo, según la Ley N° 30711 – Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, en su artículo 4, referido al catastro urbano de capitales de provincia y distritos:

**El COFOPRI, a pedido de las municipalidades, diseña, implementa, gestiona y ejecuta de forma directa, las actividades catastrales de levantamiento y/o actualización catastral urbana dentro de la jurisdicción correspondiente.** La intervención del COFOPRI se realiza previa suscripción de convenio y culmina con la entrega de toda la información generada en materia catastral urbana, quedando las municipalidades involucradas obligadas a ejecutar las demás acciones catastrales a su cargo. Asimismo, el COFOPRI ejecuta las acciones necesarias para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización de un catastro urbano nacional. (El resaltado es nuestro)

Pero no hay una base general que mantenga esta información actualizada en el tiempo, es más en el caso concreto del catastro municipal, esta información se pierde por factores como el cambio de gestión que ocurre dentro de cada municipalidad, por lo

general las nuevas personas a cargo, tienden a no continuar con el trabajo de la gestión anterior, esto a la larga afecta al mantenimiento de su catastro.

Es fundamental considerar que, en procedimientos registrales como la inmatriculación, se requiere contar con informes técnicos favorables emitidos por el área de Catastro de la SUNARP, sin embargo, cuando no existe una interoperabilidad efectiva entre la información catastral que manejan las municipalidades y la BGR, surgen inconsistencias que, en el peor de los casos son insubsanables, en otros se debe recurrir a un procedimiento de saneamiento técnico-legal orientado a la homologación de datos entre ambas entidades, no obstante, este proceso toma mucho tiempo y dinero, lo que representa una carga significativa para los administrados, que más allá de ser una solución representa otro calvario para ellos. (Zaldívar Del Águila y Duffó, 2021).

Ahora, considerando que el Registro en nuestro país es declarativo y no es necesario para la constitución de derechos, es fácil dar cuenta que la BGR de SUNARP no está completamente actualizada a nivel nacional, teniendo en la gran mayoría de casos solo la información referencial de los mismos, un claro ejemplo son los predios de las Comunidades Campesinas y Nativas, en la que los planos de los terrenos comunales no cuentan con una descripción georreferenciada que permita determinar con certeza la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de los mismos; así como los predios rurales o eriazos de grandes extensiones, que no cuentan con un plano, entonces esta situación genera un conflicto entre quienes poseen un predio, pero que por la carencia de un catastro no se permite determinar su ubicación y localización de forma exacta y como podrá advertirse, las consecuencias potenciales se traducen en superposición, duplicidad de partidas, cancelación de las mismas, litigios, etc. (Vilca y Príncipe, 2022).

La ventaja que tiene SUNARP con su base gráfica a diferencia del estudio catastral es que los registradores y el personal que trabaja en SUNARP siguen siendo, por lo general, las mismas personas, es decir; los mismos registradores, ingenieros, arquitectos que trabajan desde hace años en la entidad y continúan constantemente actualizando la información que ingresa al registro y abasteciendo cada vez más la Base Gráfica Registral, haciendo que esta perdure en el tiempo, no puede decirse lo mismo de las municipalidades y su cambio constante en las políticas dirigenciales y de las personas a cargo.

Nuestra Base Gráfica Registral carece de fiabilidad sin un catastro que la respalde, ya que este permite ubicar físicamente los predios. La BGR determina los derechos sobre inmuebles inscritos, pero sin correspondencia con la realidad física, toda acción jurídica y su finalidad, carece de sustento. La ausencia de catastro impide identificar con precisión los bienes, dificultando su gestión y afectando el orden territorial y social. (Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021).

Entonces, en tanto no exista un catastro propiamente consolidado, o siquiera una Base de Datos Catastrales que reúna todos esos estudios, nuestra BGR carecerá de la fuerza que debería tener, de una fuente confiable en todo el territorio de la nación sobre los predios que conforman el país.

### **3.5) Desafíos actuales en el catastro municipal.**

Pese a la relevancia que tienen los catastros de los municipios para la toma de decisiones en sus jurisdicciones, su ejecución y funcionamiento es muy bajo, siendo la ineficiencia de los gobiernos locales en esta materia, uno de los factores que ha condicionado el avance catastral, más tomando en cuenta que son ellas las principales responsables del catastro a nivel nacional.

Uno de los problemas puntuales por los que atraviesan las municipalidades en el Perú es su poca capacidad de recaudación tributaria, siendo uno de los mecanismos con los que cuentan las municipalidades para generar recursos el cobro del impuesto predial, de acuerdo con el artículo 8 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, el impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos con periodicidad anual. Por ende, mientras más predios existan en cada distrito mayor será la recaudación para la municipalidad. No obstante, para tener conocimiento de las características de cada predio en cada jurisdicción, es necesario contar con bases catastrales actualizadas, cosa que en la gran mayoría de municipalidades no tenemos.

Otro de los problemas puntuales es que los espacios físicos de trabajo del área de catastro en los municipios son precarios o limitados lo que impide efectuar las labores del catastro en sí. Además, no se cuenta con personal capacitado en materia de levantamiento catastral, solicitando en muchos casos el apoyo de privados como topógrafos o verificadores. Por ese motivo las municipalidades trabajan en la medida de

sus posibilidades y capacidades, que son bastante paupérrimas, es decir, procesos catastrales que mayoritariamente sólo son utilizados con fines fiscales de impuesto predial, cuestión que hoy en día no aporta demasiado, y no están enfocados en elaborar una base catastral estable.

La carencia de cartografía (mapeado que represente la superficie terrestre) en los ámbitos rural y urbano, limita la mejora de nuestro catastro, son pocas las entidades capaces de efectuar estos estudios, principalmente por falta de presupuesto, por ejemplo el Instituto Geográfico Nacional (IGN), que sólo puede seguir haciéndolo cuando existen negociaciones con empresas privadas de por medio, es fácil inferir, entonces, que este problema presupuestario también afecta a nuestras municipalidades. (Rosas, Rojas y Herrera, 2018)

A todo lo visto y debido a la importancia del catastro para la ejecución del presupuesto local, se buscaba la forma de potenciarlo y, en la actualidad, hay dos grandes proyectos que ve COFOPRI. Uno de ellos es el Plan de Catastro Urbano 2021 UTJAWI, que en idioma Aymara significa “hogar o residencia”, y cuyo objetivo principal es incrementar la cobertura del catastro urbano a nivel nacional, considerando varios distritos ubicados en los departamentos de Cajamarca, Junín, Ica, La Libertad, Lima, San Martín y Madre de Dios. Por otro lado, está el Proyecto Nacional de Catastro Urbano y Apoyo Municipal, cofinanciado por el Banco Mundial, en 22 distritos, buscando ser más integral y abarcar otros aspectos más allá del predio. (Requena, 2021)

Después de haber repasado los problemas que afectan a nuestros municipios, no es sorpresa que no tengamos un catastro consolidado en todo el país, sí puede que ellas legalmente sean las encargadas de generar el catastro nacional, pero si no cuentan con lo necesario para llevar a cabo esa labor, tanto en mano de obra humana competente como en recursos y/o presupuesto, ¿cómo esperamos que cumplan con tan importante labor? (Zaldívar Del Águila y Duffóo, 2021).

## CONCLUSIONES

Conforme a la investigación expuesta se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- Respecto al acto de la inmatriculación como tal, el procedimiento y su regulación, podemos decir que; la inmatriculación de predios comprende la primera incorporación de un predio al registro siempre y cuando no tenga antecedentes registrales, esto conlleva a la apertura de una partida registral propia de ese bien que le de exclusividad, siguiendo las formalidades estipuladas por las normas correspondientes, de acuerdo a la naturaleza del bien y siempre que el derecho de propiedad esté sustentado en, o haya sido elevado a, un instrumento público. Dotando al derecho de propiedad que haya sido inmatriculado de las garantías registrales como la oponibilidad, legitimidad y publicidad registral salvaguardando dicho derecho.
- Este concepto está regulado, someramente, en el artículo 16 del RIRP, donde también se indica lo concerniente a su procedimiento de inscripción, siendo que una vez que el registrador evalúe la rogatoria de inscripción de inmatriculación, debe emitir el requerimiento al área de catastro para la emisión del informe técnico en donde se determine si el predio se encuentra inscrito o no, haya superposiciones con otras partidas o no, todo de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta Catastro.
- Los títulos que dan mérito a la inscripción de la inmatriculación, por lo general, son aquellos que tienen una antigüedad de 5 años o, en su defecto, pueden usarse títulos supletorios, tal y como obra regulada en el artículo 2018 del C.C. Ahora, mediante el artículo 17 del RIRP se aplican las reglas a seguir para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de 5 años. Por otro lado, con

el artículo 18 del referido reglamento, se amplía más este alcance, y delimita cuáles son los títulos que no requieren de la referida antigüedad para solicitar la inmatriculación, señalando aquellos que provengan de la vía judicial, notarial, administrativa y otras que la ley determine.

- Por su parte, el artículo 20 regula la presentación de la documentación técnica que debe acompañar al título de inmatriculación, esto son; certificados de análisis técnicos, planos, memorias descriptivas, entre otros, dependiendo si el predio se encuentra ubicado en una zona catastrada o no. Esto se fundamenta en lo referido por el Decreto Supremo N° 002-98-US, teniendo vital importancia la labor de los entes generadores de catastro. Finalmente, entre los artículos 21 al 31 se delimitan otras formas de solicitar y formalizar el título que dan mérito a la inmatriculación, ya sea de parte de comunidades campesinas, nativas, predios afectados o no con la reforma agraria, etc.
- Ahora bien, sobre la labor catastral en nuestro país y las implicancias positivas y negativas que ha tenido esta en el procedimiento registral podemos confirmar lo siguiente:
- El catastro es un sistema público de información sobre la realidad física de los territorios, que permite delimitarlos e identificarlos adecuadamente. Si bien en nuestro país nunca existió un único ente que tenga competencia catastral exclusiva, sino más bien existieron varios, fue con la Ley N° 28294 que se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, así como su reglamento aprobado según el D.S. N° 005-2006-JUS, constituyendo este trabajo compartido como un mecanismo que permite a la información catastral de un determinado predio, relacionarse con su información registral, a fin de contar con datos integrados de los derechos sobre los predios inscritos en la SUNARP, sus características económicas y la visualización de sus características físicas.
- Al respecto, es la responsabilidad de las entidades generadoras de Catastro (municipalidades, gobiernos regionales, COFOPRI, Ministerio de Agricultura, INGEMMET, SERNANP, SUNARP, IGN, SBN, Ministerio de Cultura), de mantener actualizada la información catastral en la nación y, por ende, también la que obra en la BGR de la SUNARP.

- Esta labor cooperativa entre Registro y catastro se vislumbra en el artículo 11 del RIRP, sobre la emisión del informe técnico de las oficinas catastrales de SUNARP ante actos que contemplen, entre otros, la incorporación de un predio al Registro como la inmatriculación de predios. Este informe es vinculante para el registrador público, debido a que sus alcances técnicos influyen en la calificación que hace el registrador sobre los títulos que necesiten esta información técnica.
- Las mejoras en la labor catastral en nuestro país y su influencia directa en el procedimiento registral son importantes porque significan un avance positivo y significativo en establecer mejor la información y la relación del Registro con la realidad. Debemos tomar en cuenta que el catastro nacional y el registro no son entes que se hayan desarrollado de la mano a través del tiempo, recordemos que nuestro Registro de Propiedad Inmueble se fundó en el año 1888 y fue recién con el D.S. N° 02-89 JUS, es decir, más de 100 años después, que se determinó en nuestro país que para la inmatriculación de predios, tiene que presentarse la documentación técnica especial, como los planos, dependiendo de la naturaleza o estado del predio, y si este se encuentre en zona catastrada o no, cuestión que para el momento de entrada en vigencia de dicho decreto fue un desafío grande, pues la mayoría de zonas en el país no contaban con un catastro.
- Durante los primeros años del Registro de Propiedad Inmueble en nuestro país, las inmatriculaciones de terrenos se hacían a dedo, es decir; se realizaban sin un estudio técnico especializado, sino, y básicamente, a simple vista, por eso no era raro ver inmatriculaciones antiguas en tomos en donde se describa al predio colindando a la derecha, a la izquierda, al frente o por el fondo con un río, con un árbol, con una zona pedrosa o con alguna otra vivienda, sin más información precisa que pueda determinar de forma certera donde se ubica matemática y objetivamente el bien en el espacio.
- Esto cambia cuando la institución del catastro en el país comienza a fortalecer su labor y tomar más protagonismo en el procedimiento registral, como pasó con el actual Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios (SNCP), el cual si bien significa un paso importante en cuanto a la iniciativa de unificar a la labor catastral en nuestro país, podemos decir que lamentablemente no se han hecho los esfuerzos suficientes para que

esto se consolide y prueba de ello es la carencia de una base catastral consolidada en nuestro territorio.

- Sí, existe coordinación entre las entidades con competencia catastral, pero lo negativo está en que no hay una base general que mantenga esta información actualizada en el tiempo, como sí lo tiene SUNARP con su Base Gráfica Registral, en catastro, desafortunadamente, estos estudios realizados se llegan a perder o no actualizarse por factores como la poca inversión e interés del Estado en el catastro y el cambio de gestión en entidades como las municipalidades, que según su ley orgánica son las encargadas del catastro a nivel nacional.
- Recordemos que para una calificación positiva en la inmatriculación de predios, se requieren, en principio de informes favorables del área de catastro de la SUNARP, para lo cual es necesario que previamente se presente la correspondiente información técnica, no obstante, al no tener una Base de Datos Catastrales en línea con la Base Gráfica Registral, termina ocurriendo que se presenten discrepancias entre la información que maneja la municipalidad con la que obra en los Registros Públicos y en muchas ocasiones para subsanar estas discrepancias se deben recurrir a opciones como el procedimiento de saneamiento técnico legal para llegar a la coincidencia de información, no obstante, esto demanda de un proceso largo y costoso que muchas veces representa una carga excesiva para el usuario.
- En vista que la inscripción registral no es un procedimiento obligatorio para la constitución de derechos, véase que no necesitas inmatricular tu propiedad para que nazca tu derecho sobre la misma, es que existen pronunciamientos legales como el tercer párrafo del artículo 16 del RIRP y el criterio adoptado por en el Pleno Registral N° XII que permiten e incentivan la inmatriculación de un predio al registro a pesar de la imposibilidad del área de catastro de determinar si el bien se encuentra inscrito o no.
- Esto si bien dota de celeridad la inscripción, no puede decirse lo mismo de su legitimidad, pues se están inscribiendo derechos de propiedad sin certeza técnica, ni física, lo cual eventualmente podría acarrear en ulteriores superposiciones o inexactitudes registrales. Es por ello la importancia del trabajo cooperativo entre el catastro y el Registro con el propósito de que se cuente con

información segura y confiable a la hora de identificar la naturaleza y el estado de cada predio, ya que publicitar la inscripción de un derecho de propiedad sin poder determinar en el asiento su situación real en el espacio físico, no es una publicidad registral confiable, sino más bien dudosa y cuestionable.

- Ahora, cuando hablamos de certeza en la inscripción se hace referencia a la seguridad jurídica registral, debe entenderse que esta se divide en dos espectros; la seguridad estática y la seguridad dinámica:
- La primera hace referencia a la relación que existe entre el titular registral con su bien inscrito, de esta forma queda protegido su derecho ante eventuales turbaciones que puedan presentarse, oponiendo su derecho frente a terceros, esto puede verse en actos que involucren la adquisición de dominio de un bien (como la adjudicación, compraventa, donación, etc.), así también como la primera inscripción de dominio o la inmatriculación del predio.
- Mientras, la seguridad dinámica se manifiesta cuando el adquirente obtiene su derecho de forma segura amparando su fe en lo que consta en los registros públicos, es decir obrar confiando en lo que publicita el registro, esto se ve reflejado en mecanismos y principios como el de la fe pública registral.
- Al respecto, al cuestionamiento existente en la certeza que otorga la inscripción por las carencias de nuestro catastro, se le suman siniestros como las mafias de terrenos, las cuáles han afectado la seguridad jurídica del registro en sus dos niveles, por ello las últimas regulaciones que se han dado como la Ley N° 30313 publicada en el 2015 que pretendía combatir el fraude inmobiliario, el ulterior pronunciamiento en el 2020 del Tribunal Constitucional en donde se cuestionaba la constitucionalidad de esta Ley y el debate en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2022 han cuestionado los alcances de la seguridad registral.
- No debemos olvidar que nuestro sistema registral es mixto; declarativo en su mayoría y constitutivo por excepción, por ello nuestro sistema jurídico civil, administrativo y/o registral no obliga a que los titulares de los predios inscriban registralmente su derecho para considerarlos propietarios de un bien inmueble y esto se da precisamente porque no tenemos un catastro consolidado a nivel

nacional, pues existe falta de información técnica de los predios, lo cual no permite mantener actualizada permanentemente la BGR de la SUNARP.

- De esta manera, mientras no se tenga un catastro establecido, que ayude a la identificación de todos los bienes en el espacio geográfico, se seguirá entorpeciendo y obstaculizando la actividad económica de los inmuebles tanto para particulares, empresas, como para entidades públicas. Es cierto que antes de la inscripción viene el derecho que lo precede sobre el bien, pero antes de ese derecho sobre el bien, debe existir un estudio geográfico sobre el predio, siendo, en su mayoría, una labor central e indispensable de las municipalidades en cada localidad al tener la competencia del catastro a nivel nacional.
- Actualmente, no basta que un eventual adquirente confíe solamente en lo que obra inscrito, tiene que obrar de forma diligente en todo momento haciendo labores extrarregistrales, no es suficiente, entonces, que revise los títulos archivados si quiere valerse de la fe pública registral, tiene que verificar la posesión de su inmueble y dar cuenta el mismo que el bien no se encuentre en litigio o cuente con algún gravamen o carga que no aparezca en los registros, lo mismo opera para el titular del derecho registrado, si quiere proteger su derecho a través del tiempo o en un eventual litigio se le va a cuestionar su obrar diligente sobre su bien inscrito, es decir; revisar su partida registral cada cierto tiempo, y de los movimientos que aparezcan en el portal del SÍGUELO, Alerta Registral y demás aplicativos que ayuden a darle seguimiento a su título y/o partida.
- Preocupa también el debate llevado a cabo en el 2022 por el Pleno, respecto al tema del mejor derecho de propiedad, porque literalmente se está dando prevalencia a un poder de hecho como la posesión ante una garantía institucional y constitucional como la inscripción registral (reconocida así por el T.C. en pronunciamientos como la sentencia del exp.0016-2002-AI/TC del 30/04/2003), considero que existen motivos para desconfiar actualmente de nuestro sistema registral, por las carencias ya vistas, sin embargo lo que debemos hacer no es dejarlo de lado, sino fortalecerlo y no ir a extremos como preferir la posesión antes que la inscripción, por lo gaseoso que comprende amparar la posesión por encima del registro.

- Desde mi punto de vista, lo que realmente se debería hacer es amparar a quien hizo los esfuerzos necesarios y suficientes en proteger su propiedad, a quien no solamente invirtió su tiempo en verificar la posesión del inmueble al momento de adquirir, sino que revisó quien era el último adquirente inscrito y luego de eso inscribió su adquisición.
- Hoy en día es una labor necesaria demandar el actuar diligente del adquirente amparándose en la “buena fe objetiva”, es decir, no solamente verificar lo que obra inscrito en los registros públicos, sino también en lo que acontece en la realidad, es decir; verificar presencialmente quien se encuentra poseyendo el bien en ese momento, agotar todas las vías necesarias para acreditar una adquisición limpia, puesto que en tanto nuestro registro siga siendo declarativo y la opción de inscribir siga siendo facultativa, se van a seguir presentando contiendas entre quien tiene derecho inscrito en contra del que no lo tiene, agotar todas las vías, incluso las extrarregistrales, es la mejor opción posible, por ahora, siendo realistas.
- Nuestro sistema registral no es perfecto, está lejos de ello, y tiene defectos como muchas de las instituciones estatales en el país, por ello ese nivel de diligencia exigido es razonable, sin embargo, pronunciamientos como los del Pleno Civil y Procesal ocasionan que los administrados tengan menos confianza en el Registro, cuando se supone que deberían incentivarlos a que confíen en el mismo, pues no es una institución joven ni extraña, es una entidad que tiene activa participación en el tráfico económico y en las litigaciones que versan sobre inmuebles.
- En ese sentido, este trabajo ampara el pronunciamiento de la sentencia del año 2020 por el Tribunal Constitucional, en dicha sentencia, no se deja de lado al registro, sino que se impulsa a ambas partes a tomar en cuenta que una labor diligente sobre nuestros bienes, es lo óptimo para poder tener una mejor tutela. Termina siendo un mejor aval si hablamos de confianza en el Registro, ya que no castiga al adquirente o al tercero de buena fe registral de forma deliberada, sino a quienes no actuaron de forma diligente, es decir, quienes no agotaron todas las vías posibles para proteger su propiedad y/o adquisición, tanto registrales como extrarregistrales, y que este tipo de contiendas deben ser tomadas con pinzas con las particularidades de cada caso en concreto.

- Es cierto que los temas o controversias relacionadas directamente con el tercero registral no están principalmente relacionadas con la inmatriculación, y esta no coadyuva directamente con la figura del tercero, véase que uno no inmatricula su predio esperando a que el tercero que adquiriera en base a este mecanismo se beneficie con ello y viceversa, sino que es siempre importante ir más allá y velar por ambos aspectos de la seguridad jurídica registral; el estático y dinámico, la discusión no está en si uno no es más que otro o cuál detenta una mayor necesidad de protección, debe existir un balance entre ambos tipos de seguridad, no se debe perder de vista que el titular de hoy será el transferente del mañana y el adquirente, sea tercero o no, se convertirá en titular del derecho habiente, ambos denotan un ciclo constante en el mercado por la propia lógica de la circulación de riquezas de la propiedad privada.
- Se ha dispuesto especial importancia en la labor catastral porque no podría siquiera concebirse en empezar, por así decirlo, una iniciativa pro inscripción de inmatricular aquellos terrenos que todavía no lo estén para tener una base gráfica registral absoluta a nivel nacional o siquiera de empezar a buscar una solución procesal en contiendas del mejor derecho de propiedad si primero no tenemos nuestro territorio nacional debidamente catastrado. Por más de que existan pronunciamientos como los del Pleno XII y el art. 16 que permiten la inmatriculación a pesar de la imposibilidad de determinar, en la BGR, al predio que pretende entrar al Registro, no podemos seguir ignorando el papel del catastro, la solución no debe ser prescindir del mismo, sino en desarrollar mejor su alcance y su relación con el Registros de Predios, sólo así podremos notar verdaderos cambios en los problemas expuestos en esta investigación.
- Si bien, legalmente, se está cargando de trabajo al usuario que no le corresponde, en ocasiones labores extrarregistrales, se debe tener en cuenta que contiendas como las que existen entre propietario que posee contra propietario que inscribió y no posee, se terminarían si tuviéramos un catastro implementado a nivel nacional, pues esto acarrearía que la inscripción inevitablemente se vuelva constitutiva de derechos de propiedad y en definitiva no bastaría sólo poseer para hacerte con tu propiedad, sino tener el derecho inscrito, de lo contrario no se constituiría el derecho de propiedad.

- Entonces, podemos confirmar que sí, el procedimiento de inscripción de la inmatriculación de predios salvaguarda el derecho de propiedad de los usuarios a través de la seguridad jurídica que brinda la inscripción en Registros, puesto que cuenta actualmente con mecanismos legales y técnicos adaptados a muchas vías y situaciones, véase la posibilidad de presentar títulos de propiedad para inmatricular por la vía notarial, judicial, administrativa, arbitral y las demás detalladas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Aunado a esto, la relevancia que ha tomado la labor catastral, estos últimos años, en el procedimiento de inscripción de la inmatriculación de predios, contribuye a tener estudios técnicos especializados a la hora de delimitar físicamente un predio en la realidad, siendo que si los estudios elaborados por las entidades generadoras de catastro son realizados correctamente y alimentan fehacientemente la Base Gráfica Registral, hace que todo este esfuerzo y estudio minucioso y riguroso quede finalmente plasmado en una nueva partida registral del predio materia de inscripción, dotando al nuevo derecho, incorporado por primera vez al registro de oponibilidad, publicidad y legitimidad.
- No obstante, existen ciertas carencias en nuestro catastro que menoscaban esta función protectora. Por ese motivo, otro de los objetivos de este trabajo está en proponer una ley que contribuya a fortalecer la certeza en las inscripciones registrales.

## RECOMENDACIONES.

Conforme a lo expuesto, la presente investigación propone la creación de una ley que garantice la protección en el derecho de propiedad fortaleciendo la certeza en las inscripciones registrales:

- Se desarrolle una ley enfocada en la creación de una base de datos catastrales a nivel nacional, centrado en el trabajo cooperativo de todas las municipalidades provinciales y distritales del país, con el objetivo de que existan cimientos gráficos que contengan toda la información recopilada producto de los levantamientos catastrales, estudios topográficos y/o diagnósticos que se hagan sobre los predios de cada una de las respectivas jurisdicciones. Debiendo contener y/o trabajar urgentemente en lo siguiente:
- La obligación de cada municipalidad de contar con un área de estudios catastrales conformados por abogados, ingenieros, topógrafos y otros profesionales que trabajen para el Estado a cargo de realizar estudios técnico-legales sobre los terrenos que abarquen cada una de sus jurisdicciones, es decir; realicen tareas como; levantamientos topográficos, elaboración de planos y demás documentación técnica cotejando información con lo ingresado en las bases registrales de SUNARP y otras entidades formalizadoras como COFOPRI o MIDAGRI, que realicen inspecciones de campo, informes técnico legales, etc.
- Se empiece la implementación de las áreas de estudios catastrales en los distritos de Lima como Miraflores, San Isidro, Los Olivos y Cercado de Lima y del distrito de San Jerónimo en Cusco, siendo estos actualmente los únicos distritos con zonas catastradas, trabajadas desde el 2012 al 2020, y cuyos catastros han sido validados y forman parte del SNCP, si bien se planea que todos las

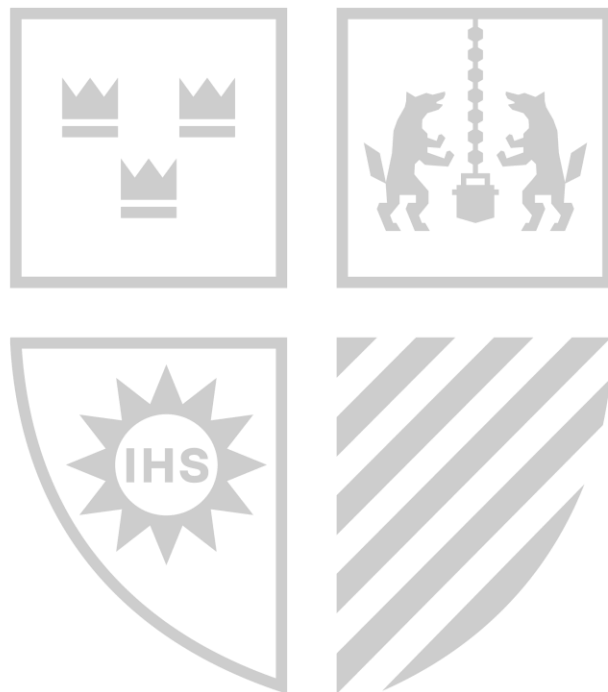
municipalidades comiencen a trabajar desde la entrada en vigencia de esta ley, aquellos 5 distritos serían los pioneros en el proyecto y por los que se debería empezar a trabajar. Estas áreas de estudio implementarán un aplicativo catastral de uso en común en todos los entes generadores de catastro; “Consulta Catastral” que servirá para facilitar el acceso en común de los avances que se hagan en materia catastral.

- Una vez se presenten avances significativos y se cuenten con varios distritos o provincias catastradas a nivel nacional, sería indispensable la modificación del artículo 16 del RIRP, así como todo precepto normativo o precedente registral que permita la inmatriculación de un predio que ingrese al registro público a pesar de no poder determinar si ese predio se encontraba previamente inscrito o no. Siendo fundamental que previamente se hagan los respectivos estudios técnicos y eventuales saneamientos (de ser necesario) ante la municipalidad correspondiente. Teniendo estas situaciones preferencia y urgencia sobre otros trámites de predios en vías de inscripción, así comenzamos a evitar que se incorporen más predios al registro con publicidad dudosa sobre su ubicación geográfica, y permitimos el acceso de predios con información más precisa.
- Las actualizaciones que se hagan con esta nueva base de datos catastrales deberán ir de la mano con la Base Gráfica Registral que maneja la SUNARP, esto con el fin de asegurar la coherencia técnica jurídica de los predios que se integren al registro y poder alimentar armónicamente ambas bases de datos.
- El presupuesto destinado a este proyecto no sólo deberá depender de la tributación municipal, sino que el Gobierno Central invierta en el impulso de este proyecto, dotando a las municipalidades de los recursos necesarios para poder empezar a trabajar cuanto antes. Eventualmente esto cambiaría con el tiempo, ya que mientras más zonas se conviertan en catastradas, la recaudación municipal será más fácil y, por ende, poco a poco, las municipalidades podrán fiarse de la tributación de sus territorios sin depender en demasía del presupuesto del gobierno central.
- Si bien la competencia catastral a nivel nacional es un trabajo que no solamente se reduce a las municipalidades, es importante comenzar por estas para conjugar sus estudios en una base sólida y compartida, a la cual todos tengan un acceso

más fácil, y poco a poco integrar también a los demás entes. Instaurar de golpe una nueva entidad como una hipotética “Superintendencia Catastral Nacional”, demandaría mayor presupuesto y más demora en tramitar la remisión de información de todos los entes generadores actuales a esta hipotética entidad, sin contar los gastos en nuevas infraestructuras.

- Sólo con un catastro bien consolidado que cuente con bases confiables, trabajando estrechamente con un Registro de Predios moderno, es posible lograr grandes resultados en favor de la circulación de riquezas y la institucionalidad de nuestras entidades públicas. Puesto que mientras tengamos un registro más accesible y seguro los procesos de formalización de la propiedad podrán acelerarse y abarcar más territorios seguros. Así pues, un catastro más exacto conlleva a tener procedimientos de recaudación municipal más eficientes, pues los gobiernos locales tendrían mayor facilidad de identificar los predios en su jurisdicción, ahorrando trámites innecesarios. Esperemos que, con la mejora de nuestro catastro, podamos algún día llegar a considerar la posibilidad de instaurar al registro como constitutivo de derechos.
- Finalmente, soy consciente que los debates acaecidos son inevitables, es cierto que tener un catastro correctamente instaurado a nivel nacional sería lo ideal y un gran apoyo para el registro y el crecimiento económico nacional, no obstante, debemos trabajar con la situación que tenemos y considero que empezar por las municipalidades y su base de datos es lo ideal actualmente.
- Si bien el anhelado establecimiento del catastro a nivel nacional no solamente se agota en las municipalidades, su rol es el más inmediato para el ciudadano de a pie en el territorio nacional, ya que son las entidades que representan cada vecindario, promueven la prestación de sus servicios y se encargan del desarrollo integral y armónico del territorio de cada distrito y provincia respectivamente.
- Aun así, es innegable no ver todos los avances que este sistema ha tenido a través del tiempo y su importancia en el mercado y en la protección de derechos. Si bien, como muchas instituciones del Estado tiene sus carencias, lo ideal no es prescindir o mermar su labor, sino apoyarla en vías de que pueda seguir evolucionando, pues tener un Registro de Propiedad más certero y accesible para los usuarios es al mismo tiempo un beneficio para todos en el país. No olvidemos

que, a más predios formalizados, más predios inscritos y a más predios inscritos más seguridad jurídica tiene el derecho a la propiedad.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Alejo, K. (2020, 18 de septiembre). *Análisis del concepto de buena fe en relación a la sentencia del Tribunal Constitucional: Caso del tercero de buena fe*. Enfoque Derecho. Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2020/09/18/analisis-del-concepto-de-buena-fe-en-relacion-a-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-caso-del-tercero-de-buena-fe/>
- Aliaga, L. (2012) *La desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. Pontificia Universidad Católica del Perú. [Tesis de titulación], Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. Recuperado de: <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/1666>
- Almenara, J. (2016) El asiento registral, fundamento de la buena fe pública registral. En Sunarp (1ra Ed.). *Revista Fuero Registral N°13 – 2016*(pp.151-165). Recuperado de: <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/revista-fuero-registral-n13-2016/>
- Anaya, J. (2014) ¿Qué formalidad deben cumplir los laudos arbitrales para su inscripción en los Registros Públicos? En Sunarp (1ra Ed.). *Revista Fuero Registral N°12 – 2014*(pp.251-277). Recuperado de: <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/revista-fuero-registral-n12-2014/>
- Baltazar, J. (2002) *Sistematización de los Procesos de Inscripción y Publicidad Registral*. [Tesis de titulación] Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima. Recuperado de: [http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtual/Tesis/Ingenie/Baltazar\\_C\\_J/Baltazar\\_C\\_J.htm](http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtual/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/Baltazar_C_J.htm)
- Bazán, V. (2021), ¿Existe la buena fe pública registral en el Perú? A propósito de la Ley N° 30313. *Actualidad Civil*. (N° 82). (pp.209-237). Recuperado de: <https://actualidadcivil.pe/revista/edicion/actualidad-civil-82/existe-la-buena-fe-publica-registral-en-el-peru-a-proposito-de-la-ley-n0-30313>
- Cano, Z. (2019) Título II: Inscripciones referidas a la descripción del predio. Capítulo I: Inmatriculación. Artículo 18. Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años. En Sunarp (1ra Ed.). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. (pp 68-71). Recuperado de: <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios/>

- Castillo, M. (2012) Transferencia de propiedad, concurrencia de acreedores y Registros Públicos. En Motivensa S.R.L. (Ed.). *Derechos Reales Volumen 15*. (pp. 97-123). Motivensa Editora Jurídica.
- Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial (CIJ) (2022). *Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil*. Lima. [https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/PLENO%20JURISDICCIONAL%20CIVIL%20&%20PROCESAL%20CIVIL%202022\\_LALEY.pdf](https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/PLENO%20JURISDICCIONAL%20CIVIL%20&%20PROCESAL%20CIVIL%202022_LALEY.pdf)
- Código Civil Peruano. (1936). Lima, Perú. Recuperado de: [http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo\\_civil\\_de\\_1936.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf)
- Código Civil Peruano. (1984). Lima, Perú. Recuperado de <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>
- Congreso de la República. (1989, 27 de enero). Decreto Supremo n.º 002-89-JUS [Agilizarán los sistemas Registrales en el Registro de Propiedad Inmueble]. En *Diario Oficial El Peruano*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H743604>
- Congreso de la República. (1994, 14 de octubre). Ley n.º 26366 [Crean el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos]. En *Diario Oficial El Peruano*. Lima. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H764902>
- Congreso de la República. (2002, 15 de junio). Ley n.º 27755 [Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos]. En *Diario Oficial El Peruano*. Lima. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H827363>
- Congreso de la República. (2003, 27 de mayo). Ley orgánica n.º 27972 [Ley Orgánica de Municipalidades]. En *Diario Oficial El Peruano*. Lima. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H845702>
- Congreso de la República. (2004, 21 de julio). Ley N° 28294 [Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios]. En *Diario Oficial El Peruano*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H870611>
- Congreso de la República. (2006, 12 de febrero). Decreto Supremo N° 005-2006-JUS [Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios - Ley N° 28294]. En *Diario Oficial El Peruano*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H910153>
- Congreso de la República. (2015, 26 de marzo). Ley N° 30313 [Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto

- Legislativo 1049]. En *Diario Oficial El Peruano*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1124327>
- Congreso de la República. (2019, 25 de enero). TUO de la Ley N.º 27444 [Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General]. En *Diario Oficial El Peruano*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1226958>
- Congreso de la República. (2021, 27 de marzo). Ley N.º 31145 [Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales]. En *Diario Oficial El Peruano*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H743604>
- Constitución Política del Perú (1993). Lima, Perú. Recuperado de <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682678>
- Cusi, A. (2020) *Proceso de Títulos Supletorios*. Blogspot: Andrescusi. Recuperado de: <https://andrescusi.blogspot.com/search?q=el+proceso+de+t%C3%ADtulo+supletorio>
- Cusi, A (2020) *Proceso de Prescripción Adquisitiva o Usucapión*. Blogspot: Andrescusi. Recuperado de: <https://andrescusi.wordpress.com/wp-content/uploads/2020/06/proceso-de-prescripcion-adquisitiva-o-usucapion.pdf>
- El Comercio (2020, 27 de febrero) *VMT: Municipalidad de Lima desaloja a invasores de terrenos en Lomas del Paraíso*. Recuperado de: <https://elcomercio.pe/videos/pais/vmt-municipalidad-de-lima-desaloja-a-invasores-de-terrenos-en-lomas-del-paraíso-video-videos-pais-noticia/>
- El Comercio (2020, 28 de febrero) *Villa María del Triunfo: colocan casetas de vigilancia en Lomas de Paraíso para evitar invasión*. Recuperado de: <https://elcomercio.pe/lima/sucesos/villa-maria-del-triunfo-colocan-casetas-de-vigilancia-en-lomas-de-paraíso-para-evitar-invasion-fotos-nndc-noticia/>
- Goicochea, J. (2022) *Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2022 y el Registro Público de Bienes: Oportunidad perdida*. Agnitio. Recuperado de: <https://agnitio.pe/articulo/pleno-jurisdiccional-nacional-civil-y-procesal-civil-2022-y-el-registro-publico-de-bienes-oportunidad-perdida/>
- González, G. (2002) *Derecho Registral Inmobiliario* (2º ed.). Jurista Editores.
- González, G. (2018) *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral*. [Tesis de doctorado]. Universidad de Castilla – La Mancha. Recuperado de: <https://ruidera.uclm.es/items/b2ce1cc4-7d02-4e8c-9384-97257f6fa1be>
- González, G. (2022) Principio de fe pública registral; Conflicto entre titulares sucesivos en la misma partida registral cuando media nulidad u otras patologías de los actos jurídicos. En Juristas Editores E.I.R.L. (5ta Ed.), *Derecho registral y notarial Tomo I* (pp.347-406). Jurista Editores.

- González, G. y Quintana, R., (2010) Inmatriculación de Predios. En Gaceta Jurídica (1° Ed.) *Manual de Procedimientos Registrales* (pp. 5-114)
- Huerta, O. (2013) *La problemática de la buena fe registral del tercero registral*. (1° ed.). Gaceta Jurídica.
- Hurtado, J. (2019) *Análisis de la superposición de partidas electrónicas en la SUNARP y el planteamiento de una solución integral*. [Tesis de maestría]. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque. Recuperado de: <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/7490>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022). *Perú: Indicadores de Gestión Municipal 2022*. Recuperado de: [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1902/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1902/libro.pdf)
- Instituto Peruano de Economía. (2019, 11 de febrero). *El catastrófico catastro peruano*. El Comercio. Recuperado de: <https://www.ipe.org.pe/portal/el-catastrofico-catastro-peruano/>
- Lino, L., (2015) *El Establecimiento del Carácter Constitutivo de la Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios garantiza la Seguridad Jurídica*. [Tesis de Titulación]. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo. Recuperado de: <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/906>
- LP • Pasión por el Derecho (2020, 20 de marzo). *La propiedad y sus atributos desde el derecho civil*. LP • Pasión por el Derecho. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>
- Mejorada, M. (2020, 13 de julio). *Fortalecida la fe pública registral*. La Ley. Recuperado de: <https://laley.pe/art/9925/fortalecida-fe-publica-registral>
- Moisset de Espanés, L. (2003) Nociones Introductorias. En: Zavalia (Ed.). *Publicidad Registral*. (Págs. 15-35) Editorial Zavalia S.A.
- Montúfar, G. y Silva, F. (2021). Prevalencia del catastro sobre el Registro de Predios para corregir inexactitudes registrales. *Ius Et Praxis*. 52(052) (pp.197-211). DOI: <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2021.n052.5219>
- Normas del Registro entre 1888-1968. (2024) Lima, Perú. <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/normas-del-registro-entre-1888-y-1968/>
- Ojeda, L. (2019) Título II: Inscripciones referidas a la descripción del predio. Capítulo I: Inmatriculación. Artículo 16. Definición. En Sunarp (1ra Ed.). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. (pp 62-64). Recuperado de: <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios/>

- Ojeda, Y. (2016). La Publicidad Registral y Derechos Fundamentales según los Registradores Públicos del Registro de Predio de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. *Lex*. 16(21). (pp.265-284). DOI: <http://dx.doi.org/10.21503/lex.v16i21.1551>
- Pasco, A. (2022, 13 de mayo) *El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2022: entre el regicidio y la incoherencia*. LP • Pasión por el Derecho. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/pleno-jurisdiccional-nacional-civil-2022-entre-legicidio-incoherencia/>
- Pasco, A. (2020) *Fe Pública Registral. Análisis Doctrinario y Jurisprudencial*. (1° ed.) Gaceta Jurídica.
- Pimentel, J. (2017) *Primera inscripción de dominio frente al principio de seguridad jurídica y publicidad registral en el Perú*. [Tesis de titulación]. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz. Recuperado de: <https://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2220>
- Portillo, A. (2009). *El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*. Palestra Editores S.A.C.
- Requena, M. (2021, 16 de diciembre). *Ciudades ciegas: crecer y planificar sin saber lo que hay en el territorio*. LR Data. Recuperado de: <https://data.larepublica.pe/ciudades-ciegas-crecer-y-planificar-sin-saber-lo-que-hay-en-el-territorio/>
- Romero, J. (2013) Enfoque constitucional y registral sobre la seguridad jurídica. En Sunarp (1ra Ed.). *Revista Fuero Registral N°10 – 2013*(pp.65-81). Recuperado de: <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/revista-fuero-registral-n10-2013/>
- Rosas, A., Rojas, G. y Herrera, E. (2018) *Modernización del Catastro en el Perú: Creación del Organismo Técnico Especializado – Ente Rector del Sistema Nacional Catastral*. [Tesis de maestría]. Universidad del Pacífico, Lima. Recuperado de: <https://repositorio.up.edu.pe/handle/11354/2077>
- Salazar, A. (2007) *La Inmatriculación de Predios Rurales en el Perú*. Pontificia Universidad Católica del Perú. [Trabajo académico de segunda especialidad en derecho registral]. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Recuperado de: <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8598>
- Salazar López, A. (2023). Duplicidad de Partidas Registrales Prediales en los Registros Públicos: ¿Qué se puede hacer frente a ellas y cuáles son los mecanismos de solución? *THEMIS Revista De Derecho*, (83), (pp.215-228). DOI: <https://doi.org/10.18800/themis.202301.012>
- Samillán, A. (2021). Análisis económico de la Función Pública de los Registros. En SUNARP (Ed.), *XVIII CADER Sunarp Congreso Anual de Derecho Registral*. (pp 149-166). Recuperado de: <https://cader.sunarp.gob.pe/wp-content/uploads/2022/11/Ponencias-XVIII-CADER-Sunarp.pdf>

- Sánchez, L. (2016). Registro de la propiedad inmueble. La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 8(10). (pp. 339-358). DOI: <https://doi.org/10.35292/ropj.v8i10.241>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2005). *Alcances del Carácter Vinculante del Informe emitido por el Área de Catastro (Pleno N° X)*. Lima.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2005). *Procedencia de la Inmatriculación (Pleno N° XII)*. Lima.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2008, 28 de agosto) Resolución Sunarp N° 03-2008-SNCP/CNC [Directiva de Tolerancias Catastrales-Registrales]. En el *Diario Oficial el peruano*. Lima. <https://sncp.gob.pe/wp-content/uploads/2022/10/Directiva-Nro-01-2008-SNCP-CNC-Tolerancias-Catastrales-y-Registrales.pdf>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012, 19 de mayo) Resolución Sunarp N° 126-2012-SUNARP-SN [Reglamento General de los Registros Públicos]. En el *Diario Oficial el peruano*. Lima. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1055356>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013, 4 de mayo) Resolución Sunarp N° 097-2013-SUNARP-SN [Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios]. En el *Diario Oficial el peruano*. Lima. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1078050>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2020, 07 de diciembre) Resolución Sunarp N° 178-2020-SUNARP/SN [Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales]. En el *Diario Oficial el peruano*. Lima. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1910395-1>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2021, 23 de julio) Resolución Sunarp N° 023-2021-SUNARP/DTR [Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativo registrales]. En el *Diario Oficial el peruano*. Lima. <https://indesa.edu.pe/wp-content/uploads/2021/07/1975985-1.pdf>
- Tiravanti, A. (2018) *Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú* [Tesis de maestría]. Universidad Señor de Sipán. Lima. Recuperado de: <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4634>
- Torre, M. (2017) *La fe pública registral vista desde la Ley N° 30313*. [Trabajo académico de segunda especialidad en derecho registral] Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Recuperado de: <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11934>
- Torres, A. (2014) Propiedad Predial. *Docentia Et Investigatio*, 16(2), (pp. 31-47). Recuperado

de: <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/11155>

Tribunal Constitucional [TC]. (2003). Sentencia recaída en el Expediente. N° 0016-2002-AI/TC, del 30 de abril de 2003. Lima, Perú. Recuperado de: <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Tribunal Constitucional [TC]. (2020). Sentencia recaída en el Expediente. N° 0018-2015-PI/TC, del 5 de marzo del 2020. Lima, Perú. Recuperado de: <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

Vilca, J. y Príncipe, Y. (2022) *Validez de la Información Catastral de Predios y la Vigencia del Certificado de Búsqueda Catastral, Oficina Sunarp de Huacho, 2020* [Tesis de titulación]. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Huacho. Recuperado de: <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/20.500.14067/7149>

Vílchez, C. (2016) La prescripción adquisitiva de dominio y el debido proceso como garantía del titular registral. En Sunarp (1ra Ed.). *Revista Fuero Registral N°13 – 2016*(pp.407-426). Recuperado de: <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/revista-fuero-registral-n13-2016/>

Villalobos, V. (2020) La constitucionalidad del tercero de buena fe registral un enfoque desde la carta fundamental. *Repositorio Académico USMP*. Recuperado de: <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7767>

Vivar, E. y Velandia, C. (1999). Modernización del sistema registral peruano y venezolano: balance y perspectivas. *Derecho PUCP*, (52), (pp.855-881). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6436>

Zaldívar, R. y Duffóo, V. (2021). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. *Forseti*. 10 (14). (pp.72-110). DOI: <https://doi.org/10.21678/forseti.v10i14.1637>