

Título II: Inscripciones referidas a la descripción del predio

Capítulo I Inmatriculación

■ Artículo 16. Definición

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

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

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

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

Comentado por:

Luis Eduardo Ojeda Portugal

Doctrinariamente la inmatriculación es diferente a la primera de dominio, siendo que la primera está referida al ingreso de un predio al Registro, en tanto que la segunda es la acreditación del derecho de propiedad de un titular sobre dicho predio.

Esta distinción se presenta con mayor claridad en el derecho germano, en donde el catastro tiene incorporado la totalidad del territorio, distinguiéndose cada una de las fincas (inmatriculación). En ese sentido la inscripción del derecho de propiedad se realiza en acto posterior (primera de dominio) en base a documentación adecuada que acredite tal derecho.

En los sistemas latinos, esta distinción no tiene mayor trascendencia, pues el ingreso del predio o finca al registro se realiza en forma simultánea al derecho de propiedad, no es posible la registración de un predio sin el titular del derecho respectivo. Así tenemos, por ejemplo, lo establecido en el artículo 7 de la ley hipotecaria española que señala:

Artículo 7. La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley.

El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento.

De la misma forma, la legislación Argentina en la ley 17.801, Ley del Registro de la Propiedad Inmueble señala:

Artículo 10. Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.

Artículo 11. La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

La legislación peruana, por su parte, históricamente ha seguido esta misma línea, tanto el Reglamento Orgánico de 1888 como el Reglamento de las Inscripciones sancionado por la Corte Suprema en 1936 (artículo 13), hasta el actual Código Civil en su artículo 2018 y el R.I.R.P. objeto de comentario. Ellos mantienen esta opción de abrir partida para dar acogida tanto al predio o finca de manera simultánea con el derecho de propiedad que se va a publicitar⁶².

Esto tiene su razón de ser en los principios que informan al Derecho Registral, especialmente los de Folio Real, y de Especialidad. Mediante el primero se lleva el Registro ordenado en base a las fincas, o predios como se conoce en nuestro y por el segundo, que "(...) constituye un carácter esencial de todas las relaciones jurídicas: la necesidad de que el objeto de esa relación sea determinada o determinable⁶³" haciendo patente la exigencia de que: "(...) se determine con precisión el inmueble, objeto de la garantía hipotecaria y el monto del crédito objeto de la relación obligatoria garantizada con la hipoteca⁶⁴". Es así que, ingresado el predio o finca al registro de manera simultánea con el derecho de propiedad debidamente acreditado, se inscribe posteriormente los diferentes derechos que afectan o tienen relación con dicha porción territorial (transferencias, gravámenes, cargas, modificaciones, etc.). Al respecto, también el Tribunal Registral ha emitido abundante jurisprudencia en este sentido⁶⁵.

Esta regla admite algunas pocas excepciones, como es el caso de las anotaciones preventivas que dan lugar a la apertura de una hoja o partida registral, a fin de dar cabida a un predio del cual no se ha acreditado el derecho de propiedad. Tenemos así el caso de las anotaciones de medidas cautelares dictadas judicialmente y en las cuales el órgano jurisdiccional ordena la anotación del embargo sobre un predio No inscrito⁶⁶.

La Base Gráfica

Teniendo en cuenta los principios señalados, de folio real y de especialidad, se advierte inmediatamente que, dado que lo que da lugar a la apertura del folio o partida es el predio o finca, es necesario que la misma sea debidamente identificada e individualizada.

Inicialmente, el registro aceptaba que la determinación o identificación del predio se realizara únicamente mediante sistemas descriptivos; es decir, en base a la enumeración de las características del predio que realizaban las partes al celebrar el contrato respectivo. Por esto trajo como inconveniente que al consignarse como puntos de referencia en la descripción accidentes geográficos como ríos, canales, cerros, árboles, plantaciones, calles u otros similares, estos perdiesen vigencia fácilmente con las modificaciones a que estaban sujetas. Así pues, los ríos

62 Gonzales Barrón, Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores. Lima 2002. Pág.363 y sgtes. Desarrolla de manera bastante didáctica y amplia el principio de especialidad que informa este artículo.

63 Moisset De Espanés, Luis. Publicidad Registral. Sunarp. 1ra Edición, 2015. Pág. 131.

64 Ídem.

65 Vr.Gr. Resolución N°287-2008-SUNARP-TR-T de 04/12/2008. Tema de Sumilla : Inmatriculación o Primera de Dominio La inmatriculación o primera de dominio es la excepción al principio registral de tracto sucesivo, en consecuencia cuando se presenta al Registro un título por el cual se solicita incorporar a éste un predio, se debe proceder a analizar únicamente el título en virtud del cual se solicita la inmatriculación, a la luz de la normatividad vigente sobre la materia, a efectos de determinar su procedencia.

66 Código Procesal Civil peruano.

Artículo 650. Embargo de inmueble sin inscripción registral o inscrito a nombre de tercera persona: Cuando se trata de inmueble no inscrito, la afectación puede limitarse al bien mismo, con exclusión de sus frutos, debiendo nombrarse necesariamente como depositario al propio obligado. Esta afectación no lo obliga al pago de renta, pero deberá conservar la posesión inmediata.

En este supuesto el Juez a pedido de parte, dispondrá la inmatriculación del predio, sólo para fines de la anotación de la medida cautelar (...).

modificaban su cauce o los canales eran trasladados a otro lugar, o los árboles y plantaciones eran destruidos o movidos del lugar o las propias calles eran modificadas por necesidades urbanas, lo cual genera que estas inscripciones sufriesen un desfase con la realidad.

Ante esto, las normas actuales han establecido que, para el ingreso de un predio al registro, debe contarse con su respectivo sustento gráfico; es decir, con el plano de ubicación y perimétrico elaborado en base a coordenadas estandarizadas (generalmente UTM), de manera que la ubicación del predio sea fácilmente realizable aun cuando los accidentes geográficos sufrieran mutaciones.

Esta base gráfica debe ser evaluada técnicamente por el área de catastro con que cuenta el Registro y que forma parte del sistema Integrado de Catastro del cual la Sunarp es ente rector⁶⁷.

La verificación que realiza la oficina de catastro busca evitar que un mismo predio sea inscrito dos o más veces, ya sea en forma total o parcial.

El pronunciamiento de la Oficina de Catastro, en cuanto a aspectos técnicos tiene carácter vinculante para el Registrador⁶⁸; es decir, que lo obliga, dejando únicamente al registrador la labor de evaluación de la documentación jurídica, los títulos en que se sustenta dicha base gráfica pero desde el punto de vista jurídico.

Ahora bien, este informe técnico sirve para descartar e impedir la doble inscripción, pero cuando el catastro no cuenta con los elementos técnicos necesarios para cumplir su labor e identificar las posibles superposiciones, entonces es posible proceder a la inscripción.

Igualmente, en caso la Oficina de catastro señale que no puede determinar la existencia de superposiciones, el registrador deberá evaluar y calificar la información descriptiva contenida en el título, y de ser el caso, proceder a la inscripción, no pudiendo denegar esta amparado en el informe del área de catastro.

Del mismo modo, en caso se informe que el predio ya está inscrito, es posible la inmatriculación, pero para ello es necesario que el título presentado tenga la suficiente fuerza para lograr la cancelación de la inscripción anterior.

El nuevo procedimiento

Por decreto legislativo N° 1209 se ha establecido un nuevo procedimiento para la inmatriculación, que comprende una anotación preventiva como acto previo, vigente por 90 días, luego de los cuales recién se convierte en definitiva o se cancela. Sin embargo, está pendiente de reglamentación para su aplicación y para que entre en vigencia esta norma.

67 Ley 28294: Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios. Publicado el 21/07/2004.

68 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, art. 10.