

## Artículo 17. Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años

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

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

Comentado por:

**Katty Isidora Gaona Abad**

Incorporar por primera vez un predio al registro de predios, se denomina inmatriculación. El Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú fue creado mediante ley promulgada el 2 de enero de 1888. A poco más de un siglo, la inmatriculación es un acto muy solicitado en el Registro de Predios, y podemos decir que “aún existen grandes extensiones de propiedad territorial que no han sido inmatriculadas; es decir, que nunca han tenido acceso a la vida registral<sup>69</sup>”.

La inmatriculación requiere se efectúe la rogatoria de esta a través de la presentación de un instrumento público, al ser un sistema de derechos el sistema de propiedad peruano. En el art. 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se precisa que el documento que genera la inmatriculación es la escritura pública, concordado con el art. III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y el art. 2010 del Código Civil. Las principales figuras jurídicas que motivan la inmatriculación de un predio se han regulado en el art. 17 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, en concordancia con el art. 2018 del Código Civil Peruano, bajo el enunciado, inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años, dentro de los cuales tenemos dos presupuestos. El primero, si el título o escritura pública tiene por sí solo la antigüedad de cinco años, no necesita pluralidad de títulos para inmatricularse; por ejemplo: Caso 1: se presenta al registro parte notarial de una escritura pública otorgada con fecha 3 de enero de 2008 por lo que cumpliría los 5 años de antigüedad el 3 de enero de 2013. A la fecha 2016, reúne el plazo de cinco años, requisito fundamental para inmatricular un predio. Caso 2: distinto es que se presente parte notarial de una escritura pública de compra venta otorgada con fecha 5 de marzo de 2013, que para el 05 de marzo de 2016, solo han transcurrido tres años desde su otorgamiento, en este caso para lograr la inmatriculación es necesario que presente en forma simultánea, o al reingreso, parte notarial de las escrituras públicas que permita adicionar más tiempo de posesión a fin de llegar a los cinco años de antigüedad, siempre que estén concatenados. El Tribunal Registral dice con relación a la inmatriculación en mérito a una pluralidad de títulos por Resolución N° 305-2016-SUNARP-TR-L del 12 de febrero de 2016 en la sumilla: “Será exigible la pluralidad de los títulos para la inmatriculación cuando un título no cuente con los cinco años de antigüedad requiriéndose en ese caso de otro u otros que encadenados sumen cinco años necesarios para la inmatriculación<sup>70</sup>”. Dichos títulos deben cumplir con la “(...) formalidad de la presentación cautiva a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1049”, por Resolución N° 841-2015-SUNARP-TR-L de fecha 30 de abril

69 Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común Leyes 27157, 27333 y Reglamento, de Gunther Gonzales Barrón. Jurista Editores. Quinta Edición. Febrero de 2006. Pág. 143.

70 Página Web de la Sunarp [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp).

de 2015. De lo contrario, siguiendo el caso planteado el interesado tendría que esperar hasta el 6 de marzo de 2018, para solicitar la registración de su título.

### **El requisito de los cinco años de antigüedad de las escrituras públicas para inmatricular**

Se sustenta en la figura de la *usucapión* o prescripción adquisitiva de dominio (prescripción corta.. “Si el solicitante tiene un título de propiedad y, además, es de presumir su buena fe, solamente necesita poseer por cinco años para convertirse en su propietario sin importar si el transmisor era un *non-domino*”<sup>71</sup>. art. 950, 2 párrafo del Código Civil: Se adquiere por cinco años cuando median justo título y buena fe.

“Sin embargo, es permitido al propietario actual cumplir el requisito de antigüedad mediante la suma de los títulos antecedentes, siempre que estos guarden la concatenación causal debida. Si el título más antiguo de todos ellos (siempre que se respete la concatenación) llega a los cinco años, el propietario actual puede solicitar ya la inmatriculación. La lógica de esta “acumulación de títulos” se encuentra en la famosa suma de plazos posesorios del artículo 889 del Código Civil. En este caso, todos los títulos que se presenten al Registro deberán ser instrumentos públicos”<sup>72</sup>.

La inmatriculación implica que se genere una partida registral, donde se publicita toda la información relevante del predio, su descripción física, área y medidas perimétricas; así como sus colindantes, el nombre o denominación del titular registral, las cargas o gravámenes y las cancelaciones de estas últimas. A cada asiento se le asigna un literal y son correlativas, como se exige en el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. La partida registral es individual, puesto que se crea por cada predio en aplicación del folio real regulado en el art. 4 del citado Reglamento. De esta forma, se aplica el principio de especialidad tratado en el art. IV del título preliminar del Reglamento antes citado. Debemos tener presente que la inmatriculación de un predio, excluye la inscripción del mismo predio a favor de otro titular, en virtud del principio de prioridad excluyente, normado en el art. X del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Al respecto, el Tribunal Registral emitió pronunciamiento por resolución N° 389-2013-SUNARP-TR-T en dicho sentido, con la finalidad de que no se puede admitir la duplicidad de inscripciones.

### **Cómputo del plazo de antigüedad**

- Inmatriculación en mérito de escritura pública de transferencia: por resolución del Tribunal N° 380-2016-SUNARP TR-L del 18/0/2016, cita en la sumilla: Inmatriculación de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil procede la inmatriculación de un predio siempre que un título presentado cuente con la antigüedad de los 5 años. Dicho cómputo deberá efectuarse a partir de la fecha del otorgamiento del instrumento público que sustente la adquisición, conforme a los establecidos en el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo.
- Inmatriculación en mérito de sucesión testamentaria: En estos casos, de presentarse una escritura pública de testamento no se toma en cuenta la fecha de otorgamiento de esta, sino la fecha de fallecimiento del causante, donde debe individualizar el predio para que permita la inmatriculación. Adicionalmente, a la presentación del instrumento público con fines de inmatricular el predio debe presentar la documentación técnica, que es materia de evaluación por los ingenios de la Unidad Registral, de conformidad con lo regulado en el art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. De tratarse de predios urbanos, además debe considerarse lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS y de solicitar la inmatriculación de predios rurales adicionar la documentación que dispone el decreto legislativo N° 1089.

El informe de catastro es vinculante para el registrador solo en su aspecto técnico. Esto se estableció como criterio de observancia obligatoria, aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral. Alcances del carácter vinculante del Informe emitido por el área de catastro: “El informe del área

71 Introducción al Derecho Registral y Notarial, de Jurista Editores, enero 2008. Pág 68.

72 Ibit 4. Pág. 67.

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". Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 05 de agosto de 2004; resolución N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 de setiembre de 2004 y Resolución N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005. En caso de que por falta de información en el catastro de la oficina registral no pueda determinarse si el predio cuya inmatriculación se solicita, se encuentra registrado o se superpone a otro ya inscrito, ello no impedirá la inmatriculación. Así lo acordó el XII Pleno del Tribunal Registral.

### **Referencias Bibliográficas**

- Gonzales, G. (2006). *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común*. Lima. Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima. Jurista Editores.
- *Legislación Registral Peruana compendio de normas para uso registral, notarial y general*. (2013). Lima. Editorial Nomos & Thesis.
- *Código Civil*. Jurista Editores E.I.R.L. Edición: Setiembre 2010.
- Página Web de la Sunarp [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp).