

## ■ Artículo 19. Contenido del asiento de Inmatriculación

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

- a. La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazó;
- b. El departamento, provincia y distrito donde se encuentra. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los nombres de los distritos correspondientes;
- c. Para el caso de predios urbanos, el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo). Su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal;
- d. Para el caso de predios rurales se indicará el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (Hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

Comentado por:

**Zoila María Cano Pérez**

Recordemos que conforme a lo dispuesto en el artículo 50 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, el asiento de inscripción contiene un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título. La partida registral aperturada con motivo de la inmatriculación de un predio, debe contar mínimamente con los asientos extendidos en los rubros A) Antecedente dominial, B) Descripción del predio y C) Títulos de dominio. En el Rubro «A» se consigna la circunstancia de constituir la primera inscripción. En el Rubro «B» se detalla el nombre, ubicación, área, linderos y medidas perimétricas del predio, y en el rubro «C» los datos del título de dominio que da mérito a la inmatriculación, así como de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción del derecho de propiedad. El artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, precisa los datos que deben consignarse en el asiento de inmatriculación referidos a la descripción del inmueble.

La importancia de la descripción de los predios es una cuestión que se encuentra fuera de toda duda y discusión. Así, siguiendo el pensamiento de Gunther Gonzales Barrón (2012), podemos afirmar que la delimitación física cumple dos finalidades distintas, aunque complementarias entre sí:

- La primera finalidad de la descripción es identificar el predio. Recordemos que la descripción de una finca es la expresión de los datos o circunstancias que permiten la identificación de la misma (Muñoz y García, 1974, p. 1330). Así pues, la identificación consiste en localizar o situar el predio en el terreno, es decir, ubicarlo en el espacio físico, para lo cual se utilizan los elementos descriptivos del título de propiedad (punto de referencia, cabida, linderos, medidas perimétricas)
- La segunda finalidad de la descripción es delimitar el predio; es decir, determinar el objeto sobre el que recae un derecho de propiedad o de otro tipo. Este tema tiene relación directa

con la llamada individualización de los bienes y con la autonomía jurídica de estos para ser susceptibles de tráfico. En tal sentido, téngase en cuenta que en el derecho de propiedad se ejerce objetos del mundo externo que sean apropiables y cuenten con valor económico. La delimitación es un acto de concreción de la propiedad, por el cual se especifica qué es objeto del derecho, y se excluye lo demás.

Así pues, la identificación es un paso previo para la delimitación del predio, pues ambos son conceptos diferentes. La identificación es el reconocimiento y comprobación de que un título se corresponde con una finca (existencia y localización del predio), mientras la delimitación es la fijación de su extensión de la manera más precisa posible, así como de sus linderos en relación con los colindantes.

El viejo Reglamento de las Inscripciones de 1936 (vigente en tema de predios hasta principios de 2004) contenía un mínimo de datos físicos exigibles del predio que pretendía acceder al Registro o modificar sus características físicas (art. 44, inciso 1-2-3). El vigente Reglamento de Inscripciones, así como los anteriores (de 2008 y 2003) ha establecido por el contrario, un régimen más estricto y riguroso en cuanto a las exigencias del Registro para identificar los predios. En tal sentido, el asiento de inmatriculación requiere de los siguientes elementos de identificación del predio:

- La naturaleza urbana o rústica del predio, en este último caso si es rural o eriazo.
- El terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir tal condición<sup>75</sup>. Así, el destino del suelo urbano es la vivienda, el comercio y/o la industria. Por contraposición, el terreno rústico es aquel que no está habilitado ni cuenta con las condiciones propias del uso urbano. El suelo rural, su destino natural es servir de asiento a la explotación agrícola y sus distintas actividades vinculadas. Los predios eriazos se definen como aquellos que no son cultivables por defecto o exceso de agua y que tienen carácter improductivo.
- La localización en una determinada zona geográfica (departamento, provincia y distrito). En los predios urbanos, la existencia de calles con una numeración municipal que permite situarlos con relativa exactitud. En el caso de los predios rústicos no basta la localización por zona geográfica para localizarlas directivamente, es necesario que además se utilicen otros elementos identificadores como el sector, valle o cualquier que sirva de referencia para ubicar el predio.
- La determinación de la superficie (área., linderos y medidas perimétricas, así como las colindancias. En el caso de los predios urbanos se exige la ubicación georreferenciada a la red Geodésica Nacional referida al *datum* y proyección de coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; o su ubicación a través de calle y numeración, manzana, lote o cualquier circunstancia que permita distinguirlo. En el caso de los predios rurales se requiere, además, el código de referencia catastral; y el centroide y ubicación georeferenciada a la red Geodésica Nacional referida al *datum* y proyección de coordenadas oficiales.

### Referencias Bibliográficas

- Gónzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I. Lima. Jurista Editores.
- Muñoz, F. y García, J. (1974). *Identificación de fincas rústicas*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 505.

75 Artículo único de definiciones de la Norma G.040, del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.